

Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Anlagen enthält.

Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vollständige Gutachten können Sie nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Herne-Wanne, Hauptstraße 129, 44651 Herne, Telefon: (0 23 25) 690 - 0, einsehen.

DIPL.-ING. (FH) VOLKER RÜPING

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping – Hülstraße 111 – 45772 Marl

Amtsgericht Herne-Wanne
Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Abteilung 007
44631 Herne

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping
Hülstraße 111
45772 Marl
Telefon: 02365 2045425
Fax: 02365 2045424
E-Mail: info@rueping.eu
Web: www.rueping.eu

Geschäftsnummer: 007 K 010/20
Gutachtennummer: 2020-12-043

Marl, den 14. Juli 2021

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 500/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 10, Flurstück 32, Gebäude- und Freifläche Mozartstraße 3 in 44649 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Teileigentum Nr. 4.

Das Teileigentum Nr. 4 bestand ursprünglich aus dem Sondereigentum an den Geschäftsräumen im EG einschl. Toilette, dem einstöckigen Anbau an der Ostseite, dem zweistöckigen Lageraufbau an der Westseite, dem Papierschuppen an der Nordseite und zwei Kellerräumen im Haupthaus.

Der zweistöckige Lageraufbau an der Westseite und der Papierschuppen an der Nordseite wurden bereits abgebrochen.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 09.07.2021 ermittelt mit rd.

143.000,00 €

(in Worten: einhundertdreißigtausend Euro).

Das Bewertungsobjekt ist seit mehreren Jahren leer stehend. Der Eigentümer ist unbekannten Aufenthalts.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 39 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwaltung	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Teileigentum im Wohn- und Geschäftshaus mit eingeschossigem Anbau	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen	13
3.2.5	Beschreibung der Nutzeinheit.....	14
3.2.6	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung	15
3.3	Außenanlagen.....	16
3.4	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung	16
3.4.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau	16
3.4.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzeinheit.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten.....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	19
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	20
4.2.4	Bewertung des Grundstücks.....	21
4.3	Bodenwertermittlung	22
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale	22
4.3.2	Ermittlung des Bodenwertanteils	23
4.4	Ertragswertermittlung.....	24
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	27
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
4.5	Sachwertermittlung	30
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	31
4.5.3	Sachwertberechnung	34
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	36
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	42
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	42
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	43
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	43

4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	43
4.6.5	Verkehrswert.....	44
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	46
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	46
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen.....	46
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
6	Verzeichnis der Anlagen	48

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll ein Teileigentum (Gewerberäume mit Nebengebäuden).	
Objektadresse:	Mozartstraße 3 44649 Herne	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von:	Wanne-Eickel
	Blatt-Nr.:	4953
	Laufende Nr. des Grundstücks:	1
	Miteigentumsanteil:	500/1.000 MEA
	Gemarkung:	Wanne-Eickel
	Flur:	10
	Flurstück:	32
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Mozartstraße 3
	Größe:	443 m ²
	Sondereigentum:	Teileigentum Nr. 4
	Sondernutzungsrecht:	keine

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwaltung

Auftraggeber:	Amtsgericht Herne-Wanne Hauptstraße 129 44651 Herne
	Auftrag vom 01. Dezember 2020 (ruhte zwischenzeitlich)
	Die Wiederaufnahme der Auftragsbearbeitung erfolgte mit Schreiben des Amtsgerichts Herne-Wanne vom 27. Mai 2021.
Eigentümer: (laut Grundbuch)	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.
Hausverwaltung:	Haus & Verwaltung Zabel Auf dem Graben 2 45657 Recklinghausen

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Derzeitige Nutzung:	Das Bewertungsobjekt ist seit mehreren Jahren leer stehend. Der Eigentümer ist unbekannten Aufenthalts. Die derzeitigen Hausgeldkosten des Teileigentums Nr. 4 belaufen sich auf 342,00 €/Mon.
Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung als Ladenlokal wird auch als Folgenutzung angesehen. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken zumindest des vorderen Verkaufsraumes wird aufgrund der Denkmalschutzauflagen als unwahrscheinlich angesehen.

	Ggf. könnte in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde und dem Bauordnungsamt eine Umnutzung aller übrigen Räume zu Wohnzwecken möglich werden, weil diese Räume straßenseitig nicht einsehbar sind und keine erkennbaren bauzeittypischen Besonderheiten im Kontext zum Denkmalschutz aufweisen.
Wertermittlungstichtag:	09. Juli 2021
Tag der Ortsbesichtigung:	09. Juli 2021
Dauer der Ortsbesichtigung:	Beginn: 10.00 Uhr Ende: 11.15 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	Beim Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zum Ortstermin war der Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2/3 sowie der Sachverständige Volker Rüping anwesend. Vertreter des Schuldners waren nicht anwesend.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000) • Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000) • Auszug aus der Flurkarte des Katasteramtes der Stadt Herne vom 22. Dezember 2020 • beglaubigter Ausdruck des Teileigentumsgrundbuchblattes von Wanne-Eickel, Blatt 4953, Seiten 1 – 9 von 9, vom 12. Oktober 2020 mit letzter Änderung vom 12. Oktober 2020 • Kopie der Teilungserklärung (nur Textteil) des Notars Max Bruch in Wanne-Eickel vom 14. November 1964 • eine Bauakte vom Bauordnungsamt der Stadt Herne • Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitte) aus vorgenannter Bauakte • Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne • Sammelauskunft des Fachbereichs Vermessung und Kataster Team Bodenverkehr der Stadt Herne vom 06. Januar 2021 • Auskunft aus dem Baulastenkataster des Fachbereichs 52 Vermessung und Kataster der Stadt Herne vom 07. Januar 2021 • erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Stadt/Kreis:	Herne	
Lage:	Die Stadt Herne liegt etwa mittig in Nordrhein-Westfalen im nördlichen Ruhrgebiet, südlich des Münsterlandes.	
Ort und Einwohnerzahl:	Die kreisfreie Stadt Herne hat derzeit ca. 158.000 Einwohner. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Wanne.	
Flächenausdehnung:	Herne, gesamt:	(51,1 km ²)
Wirtschaft:	Die Wirtschaft in Herne ist wie das übrige Ruhrgebiet, stark geprägt von dem weiterhin anhaltenden Strukturwandel.	
Theater/Museen:	Die Flottmann-Hallen und der „Mondpalast“ sind als überregional bekannte Theater mit Komödientheater, Kleinkunst und Kabarett besonders erwähnenswert. In Herne sind auch das Archäologische Landesmuseum und das Emschertal-Museum beheimatet.	
Naherholung/Freizeit:	Im Stadtteil Crange findet alljährlich im August die größte Kirmes Nordrhein-Westfalens statt, die als starker Besuchermagnet wirkt. Ansonsten sind Schwimmbäder mit Sauna- und Solelandschaften sowie eine Eislaufhalle und eine Vielzahl von sonstigen Sportstätten vorhanden.	
Bildung:	In Herne sind Schulen jeder Art zu finden. Angefangen von Grund-, Haupt-, Realschulen befinden sich auch mehrere Gymnasien, Gesamtschulen, Sonder/Förderschulen im Stadtgebiet. Die Aus- und Weiterbildung wird durch verschiedene andere berufsspezifische Schulen abgerundet.	
Überörtliche Anbindung/ Entfernungen (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Recklinghausen Castrop-Rauxel Bochum Gelsenkirchen	(ca. 14 km entfernt) (ca. 13 km entfernt) (ca. 9 km entfernt) (ca. 7 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf, Stadtmitte	(ca. 55 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	A42 Herne-Wanne (19) Richtung Gelsenkirchen (ca. 2 km entfernt) A42 Herne-Crange (20) Richtung Dortmund (ca. 2,5 km entfernt)	

Bahnhof:	Wanne-Eickel Hauptbahnhof	(ca. 1 km entfernt)
Flughafen:	Dortmund-Wickede (DTM)	(ca. 38 km entfernt)
	Düsseldorf Rhein-Ruhr (DUS)	(ca. 48 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Mozartstraße ist Teil der örtlichen Fußgängerzone. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung auf der Hauptstraße.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich auf der Stöckstraße in fußläufiger Entfernung. Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.
Wohn- und Geschäftslage:	normale, innerstädtische Wohnlage, 2er Geschäftslage in einer Seitenstraße der Fußgängerzone
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Mischnutzung in geschlossener mehrgeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	normal für den innerstädtischen Bereich
Topographie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	ca. 15 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 32: 443 m ² Die Angabe der Flurstücksgröße im Grundbuchblatt stimmt mit der des Liegenschaftskatasters überein.
Grundstücksform:	annähernd rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	ruhige Seitenstraße der Fußgängerzone
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	• Stromanschluss • Frisch- und Abwasser • Gas aus öffentlicher Versorgung (derzeitig nur für die Wohneinheiten) • Fernwärmeanschluss (derzeitig nur für das Teileigentum Nr. 4) • Telefon-Festnetzverbindung • Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zur Nachbarbebauung und öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich): Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Bergbaubedingte Einwirkungen: Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet in dem der Bergbau umgegangen ist. Alle untertägigen Abbautätigkeiten wurden jedoch bereits vor Jahrzehnten eingestellt. Bergbaubedingte Einwirkungen (Schieflagen, Rissbildungen o. ä.) wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ein Bergschadenminderwertverzicht ist im Grundbuchblatt nicht eingetragen. Sofern Bergschäden festgestellt werden, sind diese dem Betreiber oder dem Rechtsnachfolger anzuzeigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass größere Bergschäden wertneutral beseitigt werden.

Bei kleineren Bergschäden (z.B. leichte Rissbildung und geringe Schieflagen) wird in ehemaligen Abbaubereichen davon ausgegangen, dass diese Einwirkungen mit in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Eine beglaubigte Abschrift aus dem Teileigentumsgrundbuch von Wanne-Eickel, Blatt 4953, Seiten 1 – 9 von 9 vom 12. Oktober 2021 mit letzter Änderung vom 12. Oktober 2021 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

500/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 10, Flurstück 32, Gebäude- und Freifläche Mozartstraße 3, Größe 443 m², verbunden mit Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen:

- a) an den im Erdgeschoss des Hauses Mozartstraße 3 befindlichen Geschäftsräumen einschließlich der im Erdgeschoss befindlichen Toilette,
- b) an dem einstöckigen Anbau auf der Ostseite des Grundstücks einschließlich der Fundamente, Umfassungsmauern, Fenster, Türen, des Daches und aller übrigen Bestandteile außer dem Grund und Boden,
- c) an dem zweistöckigen Lageraufbau an der Westseite des Grundstücks und an dem Papierschluppen an der Nordseite des Grundstücks einschließlich der Fundamente, Umfassungsmauern, Fenster, Türen, des Daches und aller übrigen Bestandteile außer dem Grund und Boden,
- d) an zwei Kellerräumen im Hause Mozartstraße 3,
– in dem von dem Bauaufsichtsamt der Stadt Wanne-Eickel am 29. Mai 1964 geprüften Aufteilungsplan sämtlich mit Nr. 4 bezeichnet –

Sonstige Eigentumsbeschränkungen siehe Grundbuchblatt

Eintragungen in Abteilung II:

Die Eintragungen lfd. Nrn 1 bis 4 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 5 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne-Wanne, 7 K 10/20). Eingetragen am 12.10.2020.

Alle in Abteilung II vorgenommenen Eintragungen werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Ersteher die Immobilie also (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird.

Es kann aber auch vorkommen, dass alle oder einzelne Rechte in Abteilung II und III bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest. Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.

Anmerkungen zu Abt. III:

Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten:

Nach Auskunft des Fachbereichs Vermessung und Kataster Team Bodenverkehr der Stadt Herne vom 06. Januar 2021 sind zwei Kleingewerbebeeinträge vermerkt (vgl. Anlage 6, Seite 1 unter Punkt 5).

Bei der zerstörungsfreien Besichtigung des Bewertungsobjektes wurden keine Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine Altlastenbelastung hindeuten.

Baulasten:

Im Baulastenverzeichnis des Fachbereiches 52 Vermessung und Kataster der Stadt Herne sind zu dem Bewertungsgrundstück mit Stand 07. Januar 2021 keine Baulasten zu Gunsten oder zu Lasten des Bewertungsflurstücks eingetragen (vgl. Anlage 6, Seiten 3 und 4).

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist in der Denkmalliste der Stadt Herne eingetragen (vgl. Anlage 6, Seite 1 unter Punkt 1).

In der Wertermittlung wird daher ein höherer Instandhaltungsaufwand berücksichtigt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im
Flächennutzungsplan:

Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Anlage 6, Seite 1 unter Punkt 2).

Festsetzungen im Bebauungsplan: Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt zum Wertermittlungstichtag kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Bewertung erfolgt nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile (vgl. Anlage 6, Seite 1 unter Punkt 3).

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Bauakten konnten pandemiebedingt nicht persönlich eingesehen werden. Die Bauunterlagen wurden vom Bauordnungsamt in Kopie übersandt und waren augenscheinlich unvollständig und teilweise schlecht leserlich.

Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen musste daher unterstellt werden. Gegenteiliges ist nicht bekannt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist in der Wertigkeit des baureifen Landes einzustufen.

Beitrags- und Abgabensituation:

Nach Auskunft des Fachbereichs Vermessung und Kataster Team Bodenverkehr der Stadt Herne vom 06. Januar 2021 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 6, Seite 2 unter Punkt 7).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 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 nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Teileigentum im Wohn- und Geschäftshaus mit eingeschossigem Anbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	dreigeschossiges Gebäude Einspanner; beidseitig angebaut ausgeführt Das Hauptgebäude und der mehrgeschossige Anbau sind voll unterkellert, der eingeschossige Anbau ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut.
Baujahr:	Hauptgebäude: 1905 (reel) mehrgeschossiger Anbau: 1925 (reel) eingeschossiger Anbau: unbekannt Unter Berücksichtigung der Modernisierungen wurde ein mittleres fiktives Baujahr 1962 ermittelt (vgl. Abschnitt 4.5.4).
Außenansicht:	Straßenseitig mit Putz- und Stuckfassade mit Fensterportalen und Anstrich (weiß) Hofseitig nur Putzfassade mit Anstrich (weiß)

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) gemäß Baubeschreibung und Ortsbesichtigung

Konstruktionsart:	Massive Bauweise mit Ziegelsohle, Mauerwerk, Kappendecke Holzbalkendecken, Holzdachstuhl und Pfannendeckung
Fundamente:	unbekannt, bauzeittypisch ist Stampfbeton
KG-Sohle:	Ziegelsohle
Kellermauerwerk:	Ziegelmauerwerk
Erd- und Obergeschossmauerwerk:	Ziegelmauerwerk

Decken: schwach gewölbte Kappendecke über KG, sonst Holzbalkendecken

Dacheindeckung: Pfannendeckung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- Kellerflur
- Kellerräume der Wohnungs- und Teileigentume

Der eingeschossige Anbau ist nicht unterkellert.

Erdgeschoss: Teileigentum Nr. 4

- Verkaufsraum
- Vorraum der WC's
- WC links
- WC rechts
- Personal
- Nebenraum, Hauptgebäude
- Anbau
- WC, Treppenhaus

Obergeschosse: drei Wohneinheiten

- Diele
- Dusche/WC
- Schlafzimmer
- Küche
- Wohnzimmer

Keller

Bodenbeläge: Ziegelsohle

Wandbekleidungen: Ziegelmauerwerk, tlw. mit grobem Putz und Anstrich (weiß)

Deckenbekleidungen: Kappendecke

Fenster: Stahlkellerfenster

Türen: Mehrzwecktür zur Kelleraußentreppe, sonst einfache Holzbrettertüren

Treppenhaus

Bodenbeläge: Treppe vom EG bis KG als Holz- und Betontreppe

Flur im EG mit bauzeittypischen Mosaikfliesen

Treppe vom EG bis DG als bauzeittypische Holztreppe mit Anstrich (rot, weiß und grau)

Wandbekleidungen: Reibputz mit Anstrich (hellblau), darüber Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Deckenbekleidungen: Rabbitz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Geländer: bauzeittypisches gedrechseltes Holzgeländer mit Anstrich (grau und weiß)

Dach

Dachkonstruktion:	Holztragkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit Dachgauben straßenseitig
Dacheindeckung:	Pfannendeckung des Haupthauses, Bitumendachabdichtung des Anbaus
Regenentwässerung:	Dachrinnen und Fallleitungen aus Zinkblech

Fenster und Türen des Treppenhauses

Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Hauseingangstür:	bauezeitypische einfachverglaste Vollholztür mit Schnitzereien und einfachverglastem Oberlicht

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung:	Das Teileigentum Nr. 4 ist an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Beheizung erfolgt über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral aus der Heizungsanlage.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	• Kelleraußentreppe • Hofüberdachung • Balkone • Dachgauben Die in vorgenannter Punktauflistung aufgeführten besonderen Bauteile werden als wesentliche Bestandteile des Grundstücks/Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB berücksichtigt und sind somit im Verkehrswert im Alterswert gemindert enthalten.
Besondere Einrichtungen:	keine festgestellt

3.2.5 Beschreibung der Nutzeinheit

Von der Teileinheit lag keine Nutzflächenberechnung vor, daher wurde ein örtliches Aufmaß angefertigt (vgl. Anlage 7, Seite 1).

Raumaufteilung

Nutzfläche:	Verkaufsraum	83,08 m ²
	Vorraum der WC-Räume	10,31 m ²
	WC, links	1,83 m ²
	WC, rechts	2,00 m ²
	Personalraum	14,90 m ²
	Nebenraum, Hauptgebäude	36,49 m ²
	Anbau	53,67 m ²
	WC, Treppenhaus	1,63 m ²
		203,91 m ²
		rd. 204 m ²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Verkaufsraum:

Bodenbeläge:	Estrich mit Betonanstrich (grau)
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Rabbitz oder GK mit Anstrich (weiß), zusätzlich Stuckrosetten und Stuckfriese mit Anstrich (weiß)

Vorraum der WC-Räume:

Bodenbeläge:	Fliesen (beige)
Wandbekleidungen:	tlw. Fliesen, türhoch (beige), oder Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Rabbitz oder GK mit Anstrich (weiß)

WC-Räume:

Bodenbeläge:	Fliesen (beige)
Wandbekleidungen:	kleinformartige Fliesen bis ca. 1,6 m (schwarz und weiß), darüber Putz oder GK mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Rabbitz oder GK mit Anstrich (weiß)

Personalraum:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Rabbitz oder GK mit Anstrich (weiß)

Nebenraum und Anbau:

Bodenbeläge:	Estrich oder Fliesen tlw. mit Betonanstrich (grau)
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Rabbitz oder GK mit Anstrich (weiß)

WC, Treppenhaus:

Bodenbeläge:	tlw. bauzeittypische Mosaikfliesen oder Estrich
Wandbekleidungen:	Putz
Deckenbekleidungen:	Rabbitz oder GK

Fenster und Türen des Teileigentums

Fenster:	straßenseitige Schaufenster aus Stahlrahmen mit Einfachverglasung (Baujahr etwa 50er/60er Jahre)
	hofseitige Fenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippsbeschlägen (Baujahr 1999/2000)

	Rollläden: keine festgestellt Fensterbänke innen: Marmor, Jura gelb Fensterbänke außen: beschichtetes Profilblech
Eingangstür zum Ladenlokal:	einfachverglaste Stahlrahmentür mit Obentürschließer (Baujahr etwa 50er/60er)
Innentüren:	normale Holzfurniertüren mit Holzfurnierzargen zu den WC-Räumen im Ladenlokal bauzeittypische Holztür mit Holzzarge zum WC-Raum im Treppenhaus
Hofseitige Tür zum Ladenlokal:	geschlossene Kunststofftür als Kassettenür (weiß)
Hofseitige Tür des Anbaus:	Kunststoffrahmentür (weiß) mit Zweifachverglasung, Baujahr etwa wie die Fenster 1999/2000

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation:	normale Ausstattung, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Telefonfestnetzanschluss vorhanden, Sicherungs- und Zählerkasten mit Schraub- und Kippicherungen sowie FI-Schutzschalter im Personalraum
Sanitäre Installation:	<u>WC-Räume im Ladenlokal:</u> 1 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten 1 x Handwaschbecken normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbjekte, verchromte Garnituren

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung:	keine festgestellt
--------------------	--------------------

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	normal

3.2.6 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen:	• Teilweise wurden die Fenster erneuert. • In der Teileinheit Nr. 4 wurden zwei WC-Räume eingerichtet. • Es wurden ein Gasanschluss und ein Fernwärmeanschluss ins Haus gelegt. • Es wurden Edelstahlgeländer montiert. • Die Dachentwässerung wurde erneuert. • Die Dacheindeckung mit den Dachflächenfenstern ist nicht bauzeittypisch. • Die Dachabdichtung des Anbaus wurde erneuert. Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
---------------------------------	--

Durchgeführte Maßnahmen zur Wärmedämmung: keine festgestellt
Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.3 Außenanlagen

Straßenseitige Außenanlagen sind nicht vorhanden. Der Baukörper grenzt unmittelbar an die öffentliche Erschließungsanlage Mozartstraße an.

Die Zuwegung des hofseitigen Grundstücks erfolgt ausschließlich durch das Treppenhaus.

Die hofseitigen Außenanlagen bestehen aus einer überdachten und befestigten Hoffläche, einer mit Ziegelsteinen befestigten Freifläche (ehemalige Sohle des abgebrochenen zweigeschossigen Lagergebäudes) und einer Rasenfläche. Zudem sind verschiedenen Pflanzbeete vorhanden.

Die Einfriedung besteht aus gemauerten Wänden.

Die Außenanlagen wurden insgesamt gut gestaltet.

3.4 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

3.4.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

Am Tage der Ortsbesichtigung konnten folgende Beanstandungen durch zerstörungsfreie Sichtprüfung festgestellt werden:

Baumängel/Bauschäden,
Instandhaltungsstau:

Gemeinschaftseigentum (nur anteilig):

- Nach Auskunft eines Miteigentümers sammelt sich gelegentlich Regenwasser im Keller. Dies konnte bei der Besichtigung an der noch feuchten Ziegelsohle festgestellt werden. Zudem scheint es wohl ein Nagerproblem zu geben. In mehreren Kellerräumen wurden Köderfallen vorgefunden. Der Keller ist insgesamt in einem schlechten Gesamtzustand. Die Kellerräume der Teileinheit Nr. 4 sind als Lagerkeller für Waren in diesem Zustand ungeeignet und werden als wertneutral angesehen.
- In mehreren Räumen des Teileigentums Nr. 4, insbesondere im eingeschossigen Anbau sind Feuchteschäden mit Putzablösungen und Schimmelspuren erkennbar.
- An der Hofüberdachung sind Malerarbeiten erforderlich.

Sondereigentum:

- Vereinzelt sind Malerarbeiten erforderlich.

Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Funktionstüchtigkeit und fachgerechte Erstellung der außer Betrieb befindlichen Installationen wird unterstellt.

Die Höhe der tatsächlichen Kosten kann deutlich von den hier angegebenen Kosten abweichen, weil Materialbemusterungen, Abweichungen bei der Ausführung bzw. Einbringen von Eigenleistungen und aktuelle Marktsituationen nicht berücksichtigt werden.

Bauschäden, die auf Bergsenkungen, Veränderung des Grundwasserspiegels oder sonstige bergbaubedingte Auswirkungen zurückzuführen sind, wurden nicht festgestellt.

3.4.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit

Wirtschaftliche Wertminderung:	Die Kosten für die Beseitigung vorgenannter Mängel/Schäden (Gemeinschaftseigentum nur anteilig berücksichtigt) wurden überschlägig mit rund 14.000,00 € ermittelt. Diese Summe wird sowohl in der Sachwertberechnung als auch in der Ertragswertberechnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.
Gebäudezustand:	Der bauliche Zustand ist insgesamt als befriedigend anzusehen. Es ist ein bauzeittypischer Unterhaltungsstau erkennbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des 500/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 10, Flurstück 32, Gebäude- und Freifläche Mozartstraße 3 in 44649 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Teileigentum Nr. 4, zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2021 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Teileigentumsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Mozartstraße 3

500/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum am Teileigentum Nr. 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Wanne-Eickel	4953	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche:
Wanne-Eickel	10	32	443 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 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 Wertermittlungsobjekts 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.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland – wie nachfolgend noch ausgeführt wird – grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehen üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges.

Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantieren Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,

Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten – Vergleichskaufpreisverfahren oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) – Vergleichsfaktorverfahren;

Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten;

Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,

vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung.

Hinweis:

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im Geschäftsverkehr vorrangig an allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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 (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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 (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 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. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.4 Bewertung des Grundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis:

(Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlte oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
oder
- c) i.S.d. § 15 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als Ertragswertobjekt anzusehen.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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

4.3 Bodenwertermittlung

Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften- wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenwert. Für bebaute Grundstücke können besondere marktbedingte Gegebenheiten gelten.

4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

Gemeinde/Stadt:	Herne
Gemarkung:	Wanne-Eickel
Ortsteil:	Wanne
Bodenrichtwertnummer:	72
Bodenrichtwert:	235 €/m ² (ebfr.)
Stichtag:	01.01.2021

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	ebfr. (erschließungsbeitragsfrei) nach BauGB und KAG
Nutzungsart:	W (Wohngebiet gemäß § 1 BauNVO)
Geschosszahl:	II – V (zwei bis fünf Vollgeschosse)
Geschossflächenzahl:	1,5
Tiefe:	40 m

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

4.3.2 Ermittlung des Bodenwertanteils

Ermittlung des Bodenwertanteils		
Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei (ebfr.)		235,00 €/m²
Im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert	=	235,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 09.07.2021 ¹⁾	+	5,00 €/m ²
Anpassung an die Lage in der Bodenrichtwertzone ²⁾	+	5,00 €/m ²
lageangepasster b/a-freier Bodenrichtwert am Stichtag	=	245,00 €/m ²
Anpassung an die Nutzung ³⁾	×	1,00
Anpassung an die Geschosshöhe ⁴⁾	×	1,00
GFZ-Anpassung nach WertR (GFZ 2,4 statt 1,5) ⁵⁾	×	1,30
Grundstückstiefenanpassung (30 m i. M. statt 40 m) ⁶⁾	×	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	=	318,50 €/m ²
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m ²
relativer Bodenwert	=	318,50 €/m ²
Grundstücksfläche	×	443,00 m ²
	=	141.095,50 €
Zu-/Abschläge	±	0,00 €
b/a-freier Bodenwert	=	141.095,50 €
noch ausstehende Beträge	–	0,00 €
	=	141.095,50 €
bezogen auf den 500/1.000 MEA	=	70.547,75 €
Bodenwertanteil		rd. 70.550,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- ¹⁾ Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren moderat gestiegen. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase und dem zunehmenden Druck auf den Immobilienmarkt wird für das laufende Jahr ebenfalls mit einer Steigerung gerechnet. Zum Wertermittlungsstichtag wird daher der Bodenrichtwert um 5,00 €/m² angehoben.
- ²⁾ Das Bewertungsobjekt befindet sich unmittelbar am Rand einer höherpreisigen Bodenrichtwertzone. Der Bodenrichtwert ist als Mittelwert der entsprechenden Lage zu betrachten. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur besseren Lage wird der Bodenrichtwert moderat um 5,00 €/m² angehoben.
- ³⁾ Der Bodenrichtwert ist für die allgemeine Wohnnutzung ausgelegt. Bei dem Bewertungsobjekt liegt eine Mischnutzung vor. Eine Anpassung an die Nutzung wird jedoch nicht für angemessen erachtet.
- ⁴⁾ Der Bodenrichtwert ist für die zwei- bis fünfgeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschosshöhe ist somit nicht erforderlich.
- ⁵⁾ Der Bodenrichtwert gilt für eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,5. Aufgrund der mäßigen Qualität der Bauunterlagen konnte nur eine überschlägige GFZ-Berechnung durchgeführt werden (vgl. Anlage 7, Seite 2). Demnach weist das Bewertungsobjekt eine GFZ von 2,4 auf. D.h. das Bewertungsobjekt weist ein höheres Maß der baulichen Nutzung auf, als das Richtwertgrundstück.

Die höhere Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks kann mittels einer GFZ-Anpassung gemäß Anlage 11 der WertR (Wertermittlungsrichtlinie) angepasst werden. Gemäß WertR wurden für die entsprechenden GFZ-Werte Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Der Umrechnungskoeffizient für GFZ_{1,5} beträgt 1,24. Der Umrechnungskoeffizient für GFZ_{2,4} beträgt 1,61. Der Anpassungsfaktor wird ermittelt aus der Division der Umrechnungskoeffizienten (Bewertungsobjekt / Richtwertobjekt). Der Anpassungsfaktor beträgt demnach $1,61/1,24 = 1,30$.

- ⁶⁾ Der Bodenrichtwert gilt für eine Grundstückstiefe von 40 m. Das Bewertungsobjekt weist jedoch nur eine Grundstückstiefe von rd. 30 m auf. Eine geringere Grundstückstiefe bewirkt im Allgemeinen eine intensivere, d. h. höherwertige Nutzung. Da jedoch bereits eine GFZ-Anpassung durchgeführt wurde, bei der die Grundstücksgröße bereits eingeflossen ist, wird eine Grundstückstiefenanpassung wegen einer möglichen Doppelberücksichtigung nicht mehr durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag (moderater Anstieg erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwertanteil des Teileigentums Nr. 4 zum Wertermittlungstichtag 09.07.2021 auf **70.550,00 €** geschätzt.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (ins Besondere 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 (ins Besondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) 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.

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.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (ins Besondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (ins Besondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, das durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstige Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV und II. BV).

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.

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV).

Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, ins Besondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 bezogenen 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 Bauschaden-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhende Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
MFH	Teileigentum Nr. 4	204		5,00	1.020,00	12.240,00
Summe					1.020,00	12.240,00

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet, sondern vollständig leer stehend. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 18 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.240,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,50 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.243,60 €
jährlicher Reinertrag	=	8.996,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 4 % von 70.550,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	2.822,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.174,40 €
Barwert (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4 % Liegenschaftszinssatz und n = 21 Jahren Restnutzungsdauer	×	14,029
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	86.620,66 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	70.550,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	157.170,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	–	14.000,00 €
Abweichung von den marktüblich erzielbaren Erträgen	–	0,00 €
Ertragswert	=	143.170,66 €
	rd.	143.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir aus einem örtlichen Aufmaß durchgeführt. Sie orientieren sich an der Nutzflächenrichtlinie (NuR), in der die von der Rechtsprechung ins Besondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Nutzfläche. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktübliche Nettokaltmiete des Ladenlokals

Für das Stadtgebiet Herne-Wanne liegen keine Mietpreisauswertungen für Gewerbeobjekte vor. Nach eigener Recherche und langjährigen Marktkenntnissen wird das Bewertungsobjekt in eine 2er Geschäftslage eingeordnet.

Die Passantenfrequenz kann als unterdurchschnittlich bis mäßig eingestuft werden. Laufkundschaft ist nur im vernachlässigbaren Anteil zu erwarten. Es kann daher als plausibel angenommen werden, dass der überwiegende Anteil der Kunden, die das Ladenlokal besuchen sollten, entweder aufgrund von Werbeaktionen kommen und gezielt dort einkaufen, oder aus der benachbarten Lage kommen. Spontaneinkäufe der Laufkundschaft werden somit als vernachlässigbar angesehen.

Der Mietwert des Gewerbeobjektes wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Lageeigenschaften zwischen 4,00 bis 6,00 €/m² angenommen. In der Wertermittlung wird der Mittelwert mit 5,00 €/m² als marktgängig angesehen.

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.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf die Einheit [€/m²] Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass das Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten basieren auf der II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2015, aktualisiert auf den 01.01.2021.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Gewerbliche Objekte: 3 % des Jahresrohertrages je Quadratmeter Nutzfläche

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 11,70 €/m² Wohnfläche pro Jahr

Gewerbeflächen (SB-Markt usw.): 50 % der Wohnnutzung, 5,85 €/m² Nutzfläche pro Jahr

Üblicherweise werden Gewerbeflächen mit 50 % der Wohnnutzung berücksichtigt. Aufgrund der Denkmalschutzaufgaben wird jedoch der volle Wert mit 11,70 €/m² angesetzt.

Mietausfallwagnis

Geschäftsgrundstücke (Büro, Praxen usw.): 4 % der Nettokaltmiete

Ange setzte Verwaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Gewerbliche Objekte	3 %	x	12.240,00 €	=	367,20 €
				Σ	367,20 €

Ange setzte Instandhaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Gewerbeflächen (SB-Markt usw.)	204 m ²	x	11,70 €/m ²	=	2.386,80 €
				Σ	2.386,80 €

Ange-setztes Mietausfallwagnis:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Gewerbenutzungen (SB-Markt usw.)	4 %	x	12.240,00 €	=	489,60 €
				Σ	489,60 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = **3.243,60 €**

prozentualer Anteil vom Rohertrag = **26,50 %**

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss hat für Teileigentume keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, daher musste auf bundesdurchschnittliche Auswertungen zurückgegriffen werden.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, bestimmt und angesetzt.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Marktgeschehens in Zeiten der anhaltenden Niedrigzinsphase und des vereinzelt strukturellen Leerstandes in Fußgängerzonen, ins Besondere in Randlagen wurde der objektspezifische Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer mit 4 % angenommen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer ins Besondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4, beschriebene Modell angewendet.

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.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

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 Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) 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:

- Objektart
- (Ausstattungs)Standard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, 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 Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und 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. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren 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.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 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 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“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende 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 Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere 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“) durch Wertzuschläge besonders 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 Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) 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.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren 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. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Hauptgebäude	Eingeschossiger Anbau
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF), anteilig	507 m ²	27 m ²
Baupreisindex (BPI) 02/2021 (2010 = 100)	134,1	134,1
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	746,00 €/m ²	643,00 €/m ²
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.000,39 €/m ²	862,26 €/m ²
Herstellungskosten		
• Betrag, Normgebäude	507.197,73 €	23.281,02 €
• Betrag, besondere Bauteile	9.118,80 €	
• Betrag, besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. NK)	516.316,53 €	23.281,02 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer	21 Jahre	21 Jahre
• prozentual, Normgebäude	73,70 %	73,70 %
• Betrag, Normgebäude	373.804,73 €	17.158,11 €
• prozentual, besondere Bauteile	73,70 %	
• Betrag, besondere Bauteile	6.720,56 €	
• prozentual, besondere Einrichtungen		
• Betrag, besondere Einrichtungen		
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Betrag, Normgebäude	133.393,00 €	6.122,91 €
• Betrag, besondere Bauteile	2.398,24 €	
• Betrag, besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	135.791,24 €	6.122,91 €

Gebäudesachwerte insgesamt		141.914,15 €
Sachwert der Außenanlagen	+	4.257,42 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	146.171,57 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	70.550,00 €
vorläufiger Sachwert	=	216.721,57 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,8
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	173.377,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten (vgl. Abschnitt 3.4.1)	–	14.000,00 €
Abweichung von den marktüblich erzielbaren Erträgen	–	0,00 €
Wertminderung wegen Mehraufwendungen durch Denkmalschutz¹⁾	–	17.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	142.377,26 €
	rd.	142.000,00 €

Anmerkung zu den Anpassungen in der Sachwertberechnung

- ¹⁾ Grundsätzlich sind Wertanpassungen in allen angewendeten Bewertungsmodellen gleich zu behandeln. Dies gilt für sowohl für Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten, als auch bei Abweichungen von marktüblich erzielbaren Erträgen. Die Mehraufwendungen durch den Denkmalschutz sind im vorgenannten Ertragswertverfahren durch Ansatz des doppelten Instandhaltungskostensatzes innerhalb der Ertragswertberechnung berücksichtigt. Im Sachwertverfahren ist diese Vorgehensweise nicht möglich. Um die Mehrkosten für den Denkmalschutz zu quantifizieren, wurde daher das Ertragswertverfahren einmal mit normalem und dem doppelten Instandhaltungssatz berechnet. Der Differenzbetrag ist der auf die Restnutzungsdauer kapitalisierte Wertminderungsbetrag der Mehraufwendungen durch den Denkmalschutz. In diesem Bewertungsmodell wurde eine Wertminderung von 17.000,00 € festgestellt.

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Ausgewählte Standardstufen für MFH und Mischnutzung nach NHK-2010:

Außenwände (Wägungsanteil 23,0 %*)	
Standardstufe 2*	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach (Wägungsanteil 15,0 %*)	
Standardstufe 2*	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11,0 %*)	
Standardstufe 1*	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2*	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11,0 %*)	
Standardstufe 2*	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11,0 %*)	
Standardstufe 2*	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden (Wägungsanteil 5,0 %*)	
Standardstufe 1*	Ohne Belag
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9,0 %*)	
Standardstufe 2*	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung (Wägungsanteil 9,0 %*)	
Standardstufe 2*	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6,0 %*)	
Standardstufe 2*	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Hinweis:

Die mit (*) gekennzeichneten Standardstufen und Wägungsanteile wurden aus den Sprengnetter-Arbeitsmaterialien übernommen.

Die Beschreibung der Standardstufe beinhaltet nur typische Merkmale. Abweichend davon können Merkmale hier aufgeführt sein, die im Bestand nicht vorhanden, aber in der Wertigkeit mit dem vorhandenen gleichzusetzen sind.

Bei der Einstufung der Standardstufe wurde vorausgesetzt, dass die festgestellten Mängel/Schäden beseitigt werden.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %	0,9	0,1			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	10,0 %	90,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Gemischt genutztes Gebäude

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude
 Anbauweise: Reihemittelhaus, beidseitig angebaut
 Gebäudetyp: 5.4 Wohnhäuser mit Mischnutzung 50 % Wohnen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	665,00	10,0	66,50
2	740,00	90,0	666,00
3	875,00	0,0	0,00
4	1.230,00	0,0	0,00
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 732,50

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des Hauptgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	732,50 €/m ² BGF
Abweichende Bauweise: Reihemittelhaus	x	0,97
Abweichende Grundrissart: Einspanner	x	1,05
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	746,05 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd.	746,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften des eingeschossigen Anbaus

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	732,50 €/m ² BGF
Abweichende Anbauweise: Reihenednhaus	x	0,98
Abweichende Bauweise: Fehlender Keller	x	1,03
Abweichende Bauweise: Hintergebäude	x	0,87
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	643,27 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd.	643,00 €/m² BGF

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen (anteilig)

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe	211,61 €
Hofüberdachung	881,71 €
Balkone	881,71 €
Dachgauben	423,22 €
Summe:	2.398,25 €

Die besonderen Bauteile und Einrichtungen werden als wesentliche Bestandteile des Grundstücks/Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB berücksichtigt und sind somit im Verkehrswert im Alterswert gemindert enthalten.

Anmerkungen:

An dieser Stelle sei erwähnt, dass vorgenannte Einzelbeträge nur deshalb mit Nachkommastellen berücksichtigt werden, um die Nachvollziehbarkeit beim Gutachtenleser zu erhöhen und Rundungsdifferenzen zu vermeiden. Hier soll keinesfalls der Eindruck entstehen, dass dadurch eine höhere Genauigkeit erreicht wird. Bei der Bewertung darf nicht außer Betracht gelassen werden, dass sich im Hinblick auf zukünftige Modernisierungen die Restnutzungsdauer verändert und daraus resultierend auch die Zeitwerte der besonderen Bauteile und Einrichtungen verändern.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Nutzflächen – NF) wurde von mir aus den vorliegenden Bauzeichnungen und einem örtlichen Aufmaß durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zum Wertermittlungstichtag wurde der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt letztmalig für Februar 2021 ermittelt und lag bei 134,1 Punkten.

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).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen (Zeitwerte)	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3 % der Gebäudesachwerte	4.257,58 €
Summe	4.257,58 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wegbefestigungen und Randeinfassungen
- Bepflanzungen
- Einfriedungen

Gebäudealter

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1905 errichtet und ist somit ca. 116 Jahre alt. Der mehrgeschossige Anbau wurde im Jahr 1925 errichtet und ist demnach ca. 96 Jahre alt. Zudem wurde im Jahr 1928 das Dachgeschoss teilweise ausgebaut. Als mittleres Baujahr wird das Jahr 1910 angenommen.

Wann der eingeschossige Anbau errichtet wurde konnte nicht zweifelsfrei festgestellt werden. In dem Lageplan des Jahres 1928 (vgl. Anlage 5, Seite 11) ist der eingeschossige Anbau noch nicht dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass der Baukörper das gemeinsame Schicksal des Hauptgebäudes teilt und somit das Baujahr des eingeschossigen Anbaus nicht von Belang ist.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird mit 80 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Gemischt genutztes Gebäude mit Anbau

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>110 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	überschritten

Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht ist hier unter Berücksichtigung von ausgeführten Modernisierungen eine wahrscheinlich Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bestimmung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung

Für die Bestimmung des Verkehrswertes ist sowohl beim Sachwertverfahren als auch beim Ertragswertverfahren die Restnutzungsdauer ein wesentlicher Preis bestimmender Faktor. Bei Gebäuden, die bereits eine verhältnismäßig lange Standzeit aufweisen, bzw. über die übliche Gesamtnutzungsdauer hinaus genutzt werden, können durchgreifende Modernisierungen und Instandsetzungen die Restnutzungsdauer (RND) verlängern. Die Verlängerung der RND wird jedoch nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen.

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ein Modell entwickelt, mit dem allgemein die durch Modernisierung bedingte Verlängerung der RND von Gebäuden plausibel und nachvollziehbar bestimmt werden kann. Die so genannte Punktraster-Methode ist in Fachkreisen anerkannt und liefert die zuverlässigsten Ergebnisse. Hierbei kann bei der Vergabe der Punkte auch von der max. Punktzahl abgewichen werden und es können sachverständig Teilpunkte vergeben werden.

Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Erreichte Gesamtpunktzahl		4

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Die so ermittelte Gesamtpunktzahl dient zur Bestimmung der modifizierten Restnutzungsdauer in nachfolgend aufgeführter Tabelle. Für ältere Modernisierungen können, falls vorher nicht berücksichtigt Teilpunkte vergeben werden.

(Modifizierte) Restnutzungsdauer

Gebäudealter	Modernisierungsstandard (Gesamtpunktzahl aus vorgenannter Tabelle)				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	56

Der interpolierte Mittelwert der modifizierten Restnutzungsdauer bei einem Gebäudealter von > 80 Jahren und 6 Modernisierungspunkten wurde mit 21 Jahren festgestellt.

Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Gebäudealters (rd. 110 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (rd. 80 Jahre) wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßigem Gebrauch und erforderlicher Instandhaltung aufgrund der Modernisierungen auf 27 Jahre geschätzt. Das fiktive Gebäudealter liegt demnach bei 80 Jahre – 21 Jahre = 59 Jahre. Das fiktive Baujahr liegt bei 2021 – 59 Jahre = **1962**. Es wird dabei vorausgesetzt, dass die Mängel und Schäden ordnungsgemäß beseitigt werden und die Instandhaltung kontinuierlich durchgeführt wird.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss hat für Teileigentume keine Sachwertfaktoren veröffentlicht, daher musste auf bundesdurchschnittliche Auswertungen zurückgegriffen werden.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage des in [1], Kapitel 4.4 veröffentlichten Sachwertfaktoren für Wohnungs- und Teileigentume bestimmt und angesetzt. Danach werden die Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in der Region zunächst auf dem Niveau des vorläufigen Sachwertes angenommen (Sachwertfaktor = 1,0).

Unter Berücksichtigung des aktuellen Marktgeschehens und des vereinzelten strukturellen Leerstandes in Fußgängerzonen ins Besondere in Randlagen, wurde der objektspezifische Sachwertfaktor unter weiterer Berücksichtigung der angenommenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer mit Abschlägen von 10 % für die 2er Lage und 10 % für den strukturellen Leerstand und zunehmenden Onlinehandel gemindert. Der objektspezifische Sachwertfaktor wird daher mit 0,8 angenommen.

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.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit
der **Sachwert** mit

rd. **143.000,00 €**,
rd. **142.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) der Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,0 [a] und dem Sachwert das Gewicht 0,7 [c] beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für die Ertragswertermittlung in befriedigender Qualität (Nutzflächenberechnung, kein regionaler Liegenschaftszinssatz, kein Gewerbemietpiegel) und für das Sachwertverfahren ebenfalls in befriedigender Qualität (tlw. unleserliche Bauzeichnungen, kein regionaler Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,7 [b] und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,7 [d] beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht
das Sachwertverfahren das Gewicht

$1,0 \text{ (a)} \times 0,7 \text{ (b)} = 0,70$ und
 $0,7 \text{ (c)} \times 0,7 \text{ (d)} = 0,49$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[143.000,00 \text{ €} \times 0,70 + 142.000,00 \text{ €} \times 0,49] / 1,19 = 142.588,24 \text{ €}$ rd. 143.000,00 €

4.6.5 Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Teileigentumsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Mozartstraße 3

500/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum am Teileigentum Nr. 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Wanne-Eickel	4953	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche:
Wanne-Eickel	10	32	443 m ²

Der Verkehrswert des 500/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 10, Flurstück 32, Gebäude- und Freifläche Mozartstraße 3 in 44649 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Teileigentum Nr. 4, wurde entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Ertrags- und Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2021 mit rd.

143.000,00 €

(in Worten: einhundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Als Sachverständiger bescheinige ich durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe bekannt sind, aus denen ich als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Marl, den 14. Juli 2021

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

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 des Sachverständigen 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 300.000,00 EUR begrenzt.

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

Ein einmaliger Ausdruck eventueller im Internet veröffentlichten PDF-Dateien ist nur zur Eigennutzung erlaubt. Veräußerungen der Ausdrucke oder monetäre Verwertung des Inhalts sind untersagt.

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2020
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2020
- [4] **Kleiber, Wolfgang und Simon, Jürgen:**
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne**
Der Grundstücksmarkt der Stadt Herne, Stand 2021

5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR 2006:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18. Oktober 2012 B1)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11. April 2014 B3)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04. Dezember 2015 B4)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1828)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 713) zuletzt geändert durch Art. 7 Abs. 18 Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149).

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000
- Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000
- Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte der Stadt Herne
- Anlage 4.1: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 4.2: Innenaufnahmen
- Anlage 5: Bauzeichnungen
- Anlage 6: Amtliche Auskünfte
- Anlage 7: Berechnung der Nutzflächen und der Brutto-Grundflächen