

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Verkehrswertgutachten

Nr.: 2023-105-268



Zu bewerten ist das Objekt:

Wohnungseigentum im Erdgeschoss
Borgäcker 6 in 58454 Witten, mit
einem Kellerraum (beides Nr. 1 im
Aufteilungsplan) und
verbunden mit dem vereinbarten
Gebrauch eines Stellplatzes

Grundbuchblatt 1383 von Stockum

Amtsgericht:

Witten

Aktenzeichen bei Gericht:

007 K 019/21

**Verkehrswert in Anlehnung an § 194 BauGB i.V.m. ImmoWertV 2021
zum Stichtag 12. Mai 2023:**

150.000 Euro

Inaugenscheinnahme am:	12.05.2023
Grundstücksgröße:	3.431 m ²
Miteigentum am Grundstück:	27.440 / 1.000.000
Ursprungsbaujahr:	1979
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	36 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	1,0 %
Wohnfläche:	81,53 m ²

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen und Grundlagen.....	4
2.	Makrolage des Objektes	7
3.	Mikrolage des Objektes	7
4.	Beschreibung des Objektes	8
4.1	Grundstück, Grund und Boden.....	8
4.2	Bauliche Anlagen, Gebäudeart, Bauweise und -konzeption	9
4.3	Baujahr	10
4.4	Gebäudebeschreibung	10
4.4.1	Fundamente, Keller und Wände	10
4.4.2	Decken, Treppen, Dachgeschoss und Dach.....	10
4.4.3	Türen und Fenster	11
4.4.4	Heizung und Warmwasser.....	11
4.4.5	Sanitäre Anlagen	11
4.4.6	Elektrik und Besonderheiten	11
4.4.7	Bodenbeläge.....	11
4.4.8	Balkone und Terrassen	11
5.	Flächenangaben und Kennzahlen.....	11
5.1	Wohnfläche	11
5.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).....	13
6.	Baumängel und Bauschäden – GEG	13
7.	Rechtliche Beschreibung	15
7.1	Bebauungsplan, Baugenehmigung und -abnahme	15
7.2	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	16
7.3	Denkmalschutz	16
7.4	Energieausweis.....	17
7.5	Dichtheitsprüfungen der Entwässerungsleitungen.....	17
7.6	Altlasten.....	17
7.7	Bergbau	17

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

7.8	Baugrund	18
7.9	Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	19
7.10	Wohnungsbindung	19
7.11	Baulasten	19
7.12	Vereinbarte Mieten und marktübliche Erträge	20
8.	Der Markt für solche Objekte	22
9.	Beurteilungen	22
10.	Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes	23
10.1	ImmoWertV 2021	23
10.2	Stichtag, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag	24
10.3	Tag und Umfang der Objektbesichtigung	24
11.	Ermittlung des Verkehrswertes	25
11.1	Vorbemerkung	25
11.2	Verfahrenswahl und Begründung	25
11.3	Bodenwert	26
11.4	Ertragswert	27
11.4.1	Erläuterung des Ertragswertverfahrens	27
11.4.2	Modellkonformität	29
11.4.3	Herleitung / Begründung der Wertermittlungsparameter	30
11.4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
11.4.5	Ermittlung Ertragswert	32
12.	Ergebnis Verkehrswert	34
Anlage 1	- Stadtplan	35
Anlage 2	- Luftbild	36
Anlage 3	- Liegenschaftskarte	37
Anlage 4	- Grundbuchauszug	38
Anlage 5	- Grundriss	42
Anlage 6	- Fotos	44

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

1. Vorbemerkungen und Grundlagen

Das Amtsgericht Witten hat dem Geschäftsführer der SachProjekt Gesellschaft für Immobiliensachverständigen- und Projektwesen mbH, Hans Hermann Fiedler (Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke sowie öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet) am 09.03.2023 den Auftrag erteilt, die Wertermittlung höchstpersönlich und schriftlich durchzuführen.

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Objektes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Vor diesem Hintergrund wurden personenbezogene Daten nicht eingefügt und Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bei der Wertermittlung i.S.d. ZVG nicht berücksichtigt.

Das Wertgutachten wird nur für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte dürfen ohne Zustimmung des Auftragnehmers das Gutachten nicht verwenden.

Bei der Erstattung des Gutachtens ist es nicht möglich,

- Konformität der baulichen Anlagen mit sämtlichen Verordnungen und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (insbesondere Abstandsflächen, Brandschutz, BImSchG etc.) sowie mit ggf. getroffenen privatrechtlichen Vereinbarungen vollumfänglich zu prüfen - vollumfängliche Konformität ist zu unterstellen,
- Maß-, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Prüfung der Statik sowie Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen durchzuführen - die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen ist vorauszusetzen,
- Rohrleitungen auf Rohrfraß bzw. Dichtigkeit zu überprüfen - Unversehrtheit ist grundsätzlich zu unterstellen,
- das Grundstück auf Kampfmittel zu überprüfen; Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme durch den Sachverständigen. **Die Inaugenscheinnahme konnte nur von der Straße und vom Hausflur aus erfolgen, weil der Zutrittsberechtigte zum Ortstermin nicht erschien. Die Bewertung erfolgt nach Aktenlage. Wegen fehlender Besichtigung des Sondereigentums von innen ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen weiter unten ein Abschlag zu ermitteln.**

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Zerstörerische Untersuchungen fanden nicht statt. Verborgene Schäden oder Mängel, die durch diese Vorgehensweise nicht bekannt werden, können bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

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

Arbeitsunterlagen und Auskünfte:

- Grundrisszeichnung Erdgeschoss vom 27.06.1975 des Architekten C. D. Böllinghaus in Witten
- Schreiben vom 21.06.1976 der Stadt Witten über die Befreiung von den Vorschriften der BauO NW
- Baugenehmigung vom 21.06.1976 der Stadt Witten für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (32 WE, Gaststätte mit Kegelbahn, Laden, Lagerräume, Büro und 2 Pkw-Garagen)
- Rohbau-Abnahmeschein vom 18.05.1978 der Stadt Witten für das Wohn- und Geschäftshaus (32 WE), Gaststätte mit Kegelbahn, Laden, Lagerräume, Büro und 2 Pkw-Garagen
- Schlussabnahmeschein vom 28.06.1979 der Stadt Witten für das Wohn- und Geschäftshaus (32 WE), Gaststätte mit Kegelbahn, Laden, Lagerräume, Büro und 2 Pkw-Garagen
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 26.11.1981 der Stadt Witten
- Teilungserklärung Urkunde Nr. 75/1982 vom 02.02.1982 des Notars Schauwienold in Witten
- Urkunde Nr. 198/1982 vom 12.03.1982 des Notars Schauwienold in Witten, Änderung der Teilungserklärung
- Urkunde Nr. 254/1982 vom 31.03.1982 des Notars Schauwienold in Witten, Änderung der Teilungserklärung
- Baugenehmigung vom 21.11.1985 der Stadt Witten für die Verschließung (Verglasung) der vorh. Treppenhauanlage
- Fertigstellungs-Bescheinigung vom 10.03.1987 der Stadt Witten für die Verschließung (Verglasung) der vorh. Treppenhauanlage
- Baugenehmigung vom 08.03.2002 der Stadt Witten für die Anlegung eines 2. Rettungsweges

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

- Fertigstellungs-Bescheinigung vom 24.09.2002 der Stadt Witten bezüglich der Feuerwehrzufahrt und Gehwegüberfahrt
- Grundriss- und Bauzeichnungen vom 18.06./03.09.2004 des Architekten Dipl. Des. Hermann Steinert in Witten zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Undatierter Auszug aus der Wohnflächenberechnung des Architekten Dipl. Des. Hermann Steinert in Witten
- Berechnung vom 30.10.2004 des Architekten Dipl. Des. Hermann Steinert in Witten der Miteigentumsanteile
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.11.2004 der Stadt Witten
- Baugenehmigung vom 10.12.2004 der Stadt Witten für die Nutzungsänderungen Stilllegung der Kegelbahn, Umbau der Vorräume zu einem Lager
- Urkunde Nr. 180/2007 vom 20.06.2007 des Notars Schauwienold in Witten, Änderung der Teilungserklärung mit Neuberechnung der Wohnflächen und Miteigentumsanteile nebst Bauzeichnungen
- Protokoll vom 16.07.2020 der 42. Eigentümerversammlung, insbesondere zur Aufhebung der Verwalterzustimmung beim Verkauf
- Auszug vom 10.03.2023 aus dem Wohnungsgrundbuch von Stockum Blatt 1383 des Amtsgerichts Witten
- Bescheinigung vom 16.05.2023 der Stadt Witten über Erschließungs- und Anliegerbeiträge
- E-Mail vom 16.05.2023 der Stadt Witten über öffentliche Förderung
- Auskunft vom 16.05.2023 aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises
- Auszug vom 16.05.2023 aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises
- Auskunft vom 22.05.2023 aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Witten nebst Baulastenblatt Nr. 370 vom 17.02.1976
- Online-Einsichtnahme vom 23.05.2023 in die Denkmalliste der Stadt Witten unter „https://www.witten.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/sta61/Denkmalschutz_und_Stadtbildpflege/Denkmalliste.pdf“
- Auskunft vom 23.05.2023 der Bezirksregierung Arnsberg in Dortmund über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
- Planungsrechtliche Auskunft vom 24.05.2023 der Stadt Witten

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

2. Makrolage des Objektes

Das Objekt liegt im Stadtteil Stockum der Stadt Witten. Stockum und Stockum-Düren grenzen an Witten-Annen, Bochum-Langendreer sowie an Dortmund-Oespel, -Kley und Salingen. Seit 1929 gehört Stockum zu Witten¹. Die Stadt Witten liegt im Südosten des Ruhrgebietes im Land Nordrhein-Westfalen. Sie gehört als größte Stadt dem Ennepe-Ruhr-Kreis an, im Regierungsbezirk Arnsberg.

Rund 99.000 Einwohner² verteilen sich in Witten auf einer Fläche von 72,4 km².

Durch seine Lage am Rande des Ruhrgebietes ist Witten verkehrstechnisch gut erschlossen (insbesondere über die A 43, die A 44 und die A 45) und verfügt über einige Naherholungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel das Gebiet Hohenstein und den Kemnader Stausee. Das Sauerland ist nur wenige Autominuten entfernt.

Der Sitz der Privatuniversität Witten-Herdecke befindet sich in Witten. Zwei Drittel des Stadtgebietes bestehen aus Wald, landwirtschaftlichen Flächen, Grünanlagen und Wasserflächen. Über 150 km markierte Rundwanderwege sind vorhanden.

Die Arbeitslosenquote im Ennepe-Ruhr-Kreis lag im April 2023 mit 6,9 % unter dem Landesdurchschnitt Nordrhein-Westfalen von 7,2 % und über dem Bundesdurchschnitt von 5,7 %.³

3. Mikrolage des Objektes

Das Objekt liegt am südwestlichen Rand des Ortszentrums von Stockum. Es befindet sich an der Einmündung Borgäcker / Hörder Straße, am Rande eines Mischgebietes. Die Hörder Straße kann als eine der Hauptverkehrsstraßen zwischen Stockum und Langendreer bezeichnet werden.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Buslinie 371, die direkt zum Hauptbahnhof Witten fährt, gegeben. Die Haltestelle „Himmelohstraße“ befindet sich direkt vor dem Objekt bzw. gegenüber.⁴

¹ Quelle: wikipedia.org

² Vgl. <https://www.witten.de/rathaus-service/verwaltung/statistik/>

³ Vgl. <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise>

⁴ Quelle: <https://www.bogestra.de/tickets-tarife/fahrplanauskunft.html>

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Der Hauptbahnhof Witten befindet sich mit dem Auto in knapp 6 km, die S-Bahn-Haltestelle Oespel in ca. 4 km Entfernung.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist im Ortsteilzentrum Stockum möglich, beginnend in rund 600 Metern.

Autobahnanschluss besteht über die südlich verlaufende A 44; die Auffahrt Witten-Stockum befindet sich in ca. 2 km Entfernung.

Die Erschließung des Objektes erfolgt über die öffentlichen Erschließungsanlagen „Borgäcker“ und „Hörder Straße“.⁵

4. Beschreibung des Objektes

4.1 Grundstück, Grund und Boden

Zu bewerten ist das Wohnungseigentum, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Stockum Blatt 1383 des Amtsgerichts Witten.

Dabei handelt es sich um den 27.440 / 1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Stockum Flur 7 Flurstücke 253 und 931, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Die Flurstücke werden im Folgenden zusammen als „das Grundstück“ bezeichnet.

Über den Gebrauch von Stellplätzen ist eine Vereinbarung getroffen, in der Teilungserklärung Urkunde Nr. 75/1982 vom 02.02.1982 des Notars Schauwienold in Witten, § 3 Punkt 4). Dort heißt es: „Dem Eigentümer der Wohnung Nr. 1 wird die ausschließliche Nutzung an dem Stellplatz Nr. 1 ... zugewiesen.“

Der Lageplan, in dem die Stellplatzfläche gekennzeichnet ist, ist nachstehend auszugsweise abgelichtet, vom Sachverständigen ergänzt um einen roten Hinweispfeil unten rechts:

⁵ Vgl. Bescheinigung vom 16.05.2023 der Stadt Witten über Erschließungs- und Anliegerbeiträge

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet



Hinweis:

Faktisch waren die Stellplätze südlich der baulichen Anlagen am Stichtag anders gekennzeichnet als im Lageplan ersichtlich.

Eine Änderung der Vereinbarung liegt hier jedoch nicht vor.

Das Grundstück hat eine Größe von insgesamt 3.431 m².

Der Zuschnitt ist unregelmäßig; eine Flurkarte befindet sich in der Anlage zu diesem Gutachten. Die Straßenfront entlang der Hörder Straße beläuft sich auf ca. 50 Meter, Borgäcker ca. 70 Meter. Die Topographie des Grundstücks ist überwiegend eben, am südlichen Ende leicht ansteigend.

4.2 Bauliche Anlagen, Gebäudeart, Bauweise und -konzeption

Das Grundstück ist mit einem in Massivbauweise errichteten Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Das Gebäude umfasst mehrere Gebäudeteile, mit den Hausnummern 2, 4 bzw. 6. Über dem Untergeschoss befinden sich je nach Gebäudeteil drei bis sechs Geschosse. Es sind 32 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten vorhanden.

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudeteils mit der Hausnummer 6. Die Eigentümergemeinschaft erstreckt sich aber über sämtliche Gebäudeteile. Das Erdgeschoss befindet sich über dem Untergeschoss, das in diesem Bereich des Gebäudekomplexes vollständig aus dem Boden herausragt.

Nach Aktenlage ist der Grundriss des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentums noch immer zeitgemäß.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

4.3 Baujahr

Das Baujahr (Jahr der ersten Bezugsfertigkeit) des Wohn- und Geschäftshauses ist ausweislich der Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Witten ca. 1979.

4.4 Gebäudebeschreibung

Bei der Gebäudebeschreibung geht es um die Darstellung von Ausstattungsmerkmalen, die auf dem Immobilienmarkt zu Preisunterschieden führen und daher im Sinne dieser Wertermittlung zu würdigen sind. Es handelt sich dabei nicht um eine technische Baubeschreibung. Auch ist die Beschreibung nicht zwingend vollständig.

Es liegt keine Baubeschreibung vor.

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf der im Wesentlichen äußeren Inaugenscheinnahme des Sachverständigen am Ortstermin.

4.4.1 Fundamente, Keller und Wände

Es liegen keine Angaben über die Fundamente vor. Das Kellermauerwerk wurde augenscheinlich aus Kalksandsteinen hergestellt und innen geweißt. Die lichte Höhe der Kellerwände ist auskömmlich.

Die Außenwände wurden verklankert und sind augenscheinlich nicht oder nicht zeitgemäß gedämmt.

4.4.2 Decken, Treppen, Dachgeschoss und Dach

Bei den Decken handelt es sich zumindest im Bereich der Hausnummer 6 augenscheinlich um Betondecken.

Im Treppenhaus der Hausnummer 6 sind augenscheinlich Beton- oder Steintreppen, mit Kunststeinen belegt, eingebaut.

Die Dachgeschosse sind nach Aktenlage zu Wohnzwecken ausgebaut. Über den obersten Geschossen befinden sich jeweils Flachdächer.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

4.4.3 Türen und Fenster

Soweit erkennbar, stammen die Fenster und Türen im Wertermittlungsobjekt noch aus der Bauzeit. Bei der Wohnungseingangstür handelt es sich um eine beschichtete Holzspantür. Die Fenster sind zweifachverglast.

4.4.4 Heizung und Warmwasser

Das Gebäude wird über eine Gaszentralheizung versorgt, augenscheinlich mit einem Einrohrsystem. Der Brenner stammt augenscheinlich aus den 1990er Jahren.

4.4.5 Sanitäre Anlagen

Nach Aktenlage ist ein fensterloses Badezimmer mit einem WC, einem Waschtisch und einer Badewanne eingebaut.

Es wird hier unterstellt, dass das Badezimmer noch aus der Bauzeit stammt.

4.4.6 Elektrik und Besonderheiten

Es ist ein Personenaufzug eingebaut. Eine Sprechanlage ist vorhanden.

Im Übrigen ist die Elektrik augenscheinlich veraltet.

4.4.7 Bodenbeläge

Bodenbeläge konnten in der Wohnung nicht in Augenschein genommen werden. Es wird hier von einfachen Bodenbelägen ausgegangen.

4.4.8 Balkone und Terrassen

Zum Wertermittlungsobjekt gehört ein nach Süden ausgerichteter Balkon.

5. Flächenangaben und Kennzahlen

5.1 Wohnfläche

Die Wohnflächenermittlung erfolgt auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Dabei sind grundsätzlich sämtliche Grundflächen der Räume, die zu den Wohnbereichen zählen, in die Wohnfläche einzubeziehen. Flächen mit einer lichten Raumhöhe von bis zu einem Meter bleiben unberücksichtigt, zwischen einem und zwei Metern werden sie zu $\frac{1}{2}$ einbezogen. Die Flächen von Balkonen und Terrassen sind zu $\frac{1}{4}$ einzubeziehen.

Die Wohnfläche wird hier nach Aktenlage übernommen aus der Urkunde Nr. 180/2007 vom 20.06.2007 des Notars Schauwienold in Witten, Änderung der Teilungserklärung mit Neuberechnung der Wohnflächen und Miteigentumsanteile nebst Bauzeichnungen. Wegen der fehlenden Innenbesichtigung war es nicht möglich, die Angaben zu überprüfen.

Jedoch wird der Balkon dort zu $\frac{1}{2}$ in die Wohnfläche eingerechnet. Das ist zu korrigieren auf $\frac{1}{4}$.

Die o. g. Wohnflächenberechnung ist nachstehend abgelichtet, ergänzt um die Korrektur:

Erdgeschoss - Wohnung 1:									
Wohnen	5,26	x	4,58	+					
	2,51	x	1,43		=	27,68	x	0,97	= 26,85 m ²
Schlafen:	4,01	x	4,58		=	18,37	x	0,97	= 17,81 m ²
Kind:	2,76	x	4,01		=	11,07	x	0,97	= 10,74 m ²
Kochen:	4,26	x	1,885		=	8,03	x	0,97	= 7,79 m ²
Bad / WC:	2,51	x	1,84		=	4,62	x	0,97	= 4,48 m ²
Diele:	5,885	x	1,315	+					
	1,385	x	1,125		=	9,30	x	0,97	= 9,02 m ²
Abstellraum:	1,385	x	0,76		=	1,05	x	0,97	= 1,02 m ²
Balkon:	3,19	x	1,00	+					
	8,33	x	1,50	-					
	0,90	x	0,90	x 0,50	=	15,28	x	0,5	= 7,64 m ²
Wohnung 1									= 85,35 m²

Korrektur Balkon:	- 7,64 m ²
Balkon zu $\frac{1}{4}$: 15,28 m ² x $\frac{1}{4}$ =	3,82 m ²
Ergebnis Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung:	<u>81,53 m²</u>

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

5.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Abweichend zu den baurechtlichen Vorschriften sind bei der Berechnung der WGFZ (Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche) auch die Flächen zu berücksichtigen, die der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses ist pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses und die Geschossfläche eines Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen (siehe Richtlinie zur Ermittlung von Bodenwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL), Ziffer 6 Abs. 6).⁶

Unterlagen über die Ermittlung der Geschossflächen lagen nicht vor. Die Geschossfläche kann nur überschlägig anhand der Flurkarte und der Inaugenscheinnahme bzw. den Ansichten der Baupläne erfolgen.

Demnach wird hier von einer Geschossfläche des Gesamtkomplexes von überschlägig rund 3.600 m² gemäß o. g. Richtlinie ausgegangen.

Bodenfläche gesamt: 3.431 m²; Bodenfläche Flurstück 253: 2.890 m²

WGFZ: $3.600 / 3.431 =$ 1,00 (gerundet)

WGFZ auf Flurstück 253 bezogen: $3.600 / 2.890 =$ 1,25

6. Baumängel und Bauschäden – GEG

Aufgeführt sind lediglich Mängel und Schäden, die nicht bereits durch die normale altersbedingte Abnutzung über die weiter unten zu ermittelnde wirtschaftliche Restnutzungsdauer Berücksichtigung finden.

Nicht aufgelistet sind des Weiteren ausstehende Modernisierungsmaßnahmen, sofern sie ebenfalls insbesondere im Rahmen der weiter unten ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in die Bewertung eingehen.

Es wird aber an dieser Stelle darauf hingewiesen, falls es nach dem „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung“

⁶ Zitat aus dem Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten, S. 53

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

gung in Gebäuden“ (GEG) Verpflichtungen des Eigentümers gibt, die sofortige Investitionen nach sich ziehen.

Die folgenden Verpflichtungen waren augenscheinlich nicht erfüllt bzw. nicht prüfbar:

- Ggf. Energetische Nachrüstung der oberen Geschossdecke bzw. Kompensationsmaßnahmen, vgl. § 47 GEG
- Ggf. Wärmedämmung von Rohrleitungen und Armaturen gemäß § 69 ff. GEG
- Ggf. Austausch der Heizungsanlage gemäß § 72 GEG

Die Aufzählung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dient lediglich der Grundlage für das Ermitteln von Abschlägen im Sinne dieser Wertermittlung, vgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale weiter unten. Eine vollständige Prüfung mit sämtlichen Gesetzen, Verordnungen und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen ist nicht Gegenstand des Auftrages. Für die nicht geprüften Punkte ist vollumfängliche Konformität zu unterstellen.

Bei Änderungen des Gebäudes können weitere Verpflichtungen entstehen, die im Sinne dieser Wertermittlung jedoch zunächst nicht zu würdigen sind.

Durch die Inaugenscheinnahme von außen wurden am Ortstermin die folgenden Baumängel bzw. Bauschäden festgestellt; Untersuchungen haben nicht stattgefunden:

- Bei den Abwasserrohren handelt es sich augenscheinlich um stark veraltete Eternitrohre.
- Die Wohnungseingangstür ist oberhalb vom Spion beschädigt – die Beschichtung ist abgekratzt.
- Die Rollläden beider Balkontüren stehen schräg – es ist anzunehmen, dass beide nicht oder nur eingeschränkt funktionsfähig sind.

Das Gemeinschaftseigentum konnte bei Weitem nicht vollständig besichtigt werden. Es wird unterstellt, dass keine die Rücklage übertreffenden Instandsetzungsarbeiten anstehen. Sollte diese Annahme unzutreffend sein, so wäre das Gutachten zu überarbeiten. Es können dann Abschläge vom Verkehrswert die Folge sein.

Nicht werterhebliche Baumängel und Bauschäden wurden im Sinne dieser Wertermittlung nicht aufgelistet. Für die sichtbaren Schäden sind weiter unten in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Abschläge zu ermitteln.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

7. Rechtliche Beschreibung

7.1 Bebauungsplan, Baugenehmigung und -abnahme

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt zum Teil (Flurstück 253) im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43-1 vom 20.07.1982. Flurstück 931 liegt nicht im Bebauungsplangebiet; Baurecht richtet sich dort nach § 35 Bau GB – Außenbereich.

Im Bereich des Flurstücks 253 ist im v. g. Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen nach Baugrenzen
- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- Fünf Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl 0,4 (GRZ)
- Geschossflächenzahl 1,1 (GFZ)
- Haugruppen über 50 m Länge zulässig

Es liegen die folgenden Unterlagen über die Baugenehmigung und -abnahme vor:

- Schreiben vom 21.06.1976 der Stadt Witten über die Befreiung von den Vorschriften der BauO NW
- Baugenehmigung vom 21.06.1976 der Stadt Witten für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (32 WE, Gaststätte mit Kegelbahn, Laden, Lagerräume, Büro und 2 Pkw-Garagen)
- Rohbau-Abnahmeschein vom 18.05.1978 der Stadt Witten für das Wohn- und Geschäftshaus (32 WE), Gaststätte mit Kegelbahn, Laden, Lagerräume, Büro und 2 Pkw-Garagen
- Schlussabnahmeschein vom 28.06.1979 der Stadt Witten für das Wohn- und Geschäftshaus (32 WE), Gaststätte mit Kegelbahn, Laden, Lagerräume, Büro und 2 Pkw-Garagen
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 26.11.1981 der Stadt Witten
- Baugenehmigung vom 21.11.1985 der Stadt Witten für die Verschließung (Verglasung) der vorh. Treppenhauanlage
- Fertigstellungs-Bescheinigung vom 10.03.1987 der Stadt Witten für die Verschließung (Verglasung) der vorh. Treppenhauanlage
- Baugenehmigung vom 08.03.2002 der Stadt Witten für die Anlegung eines 2 Rettungsweges

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

- Fertigstellungs-Bescheinigung vom 24.09.2002 der Stadt Witten bezüglich der Feuerwehrzufahrt und Gehwegüberfahrt
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.11.2004 der Stadt Witten
- Baugenehmigung vom 10.12.2004 der Stadt Witten für die Nutzungsänderungen Stilllegung der Kegelbahn, Umbau der Vorräume zu einem Lager

Mangels Zutritt ist es nicht möglich, die einzelnen Nutzungen der Dritteinheiten auf den Genehmigungs- und Abnahmestand hin zu prüfen. Das gilt auch hinsichtlich der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Teilungserklärung.

Die letzte Nutzung jedenfalls des Wertermittlungsobjektes wich augenscheinlich nicht von der genehmigten ab.

7.2 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Es liegt die Bescheinigung vom 16.05.2023 der Stadt Witten über Erschließungs- und Anliegerbeiträge vor. Dort heißt es:

„Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. BauGB sind nicht zu entrichten.

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

Das Grundstück unterliegt der Kanalanschlussbeitragspflicht gemäß § 8 KAG NW. Der Kanalanschluss wurde bereits festgesetzt und auch gezahlt.“

Das Grundstück ist zum Stichtag beitragsfrei im Sinne dieser Wertermittlung.

7.3 Denkmalschutz

Der Sachverständige hat am 23.05.2023 online Einsicht in die Denkmalliste der Stadt Witten⁷ genommen. Das Wertermittlungsobjekt ist dort nicht gelistet.

Es wird hier davon ausgegangen, dass denkmalrechtliche Belange zum Stichtag nicht bestehen.

⁷ Vgl. https://www.witten.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/sta61/Denkmalschutz_und_Stadtbildpflege/Denkmalliste.pdf

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

7.4 Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor.

7.5 Dichtheitsprüfungen der Entwässerungsleitungen

Dichtheitsprüfungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

7.6 Altlasten

Es liegt die Auskunft vom 16.05.2023 aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vor. Dort ist das Grundstück demnach nicht eingetragen.

Die Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus bzw. als Wohnung gibt keine besonderen Hinweise auf einen erhöhten Altlastenverdacht.

Auftragsgemäß wurden Bauteiluntersuchungen und Schadstoffmessungen nicht durchgeführt.

Das Wertermittlungsobjekt ist zunächst als altlastenfrei im Sinne dieser Wertermittlung zu beurteilen.

7.7 Bergbau

Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich im Ruhrgebiet. In dieser Region liegt der Beginn bergbaulicher Aktivitäten so lange zurück, dass nicht alle diese Aktivitäten dokumentiert wurden bzw. nicht sämtliche Dokumente mehr vorhanden sind.

Es kann daher generell nicht ausgeschlossen werden, dass Beeinträchtigungen durch bergbauliche Aktivitäten vorliegen oder in der Zukunft in Erscheinung treten werden.

Folgeerscheinungen aus etwaiger bergbaulicher Tätigkeit, wie zum Beispiel eindeutig darauf zurückzuführende Risse oder Neigungen an Gebäuden, waren bei der Inaugenscheinnahme nicht offensichtlich.

Die zonalen Bodenrichtwerte würdigen ein bergbauliches Risiko im vorliegenden Falle nicht.

Es liegt die Auskunft vom 23.05.2023 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vor.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Dort heißt es:

„Das ... Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Vereinigter Wallfisch‘ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld ‚Stolberg III‘ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld ‚Alwine‘.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen oder zentrale E-Mailadresse: mining@eon.com).

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche ‚Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen‘ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich nicht.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“

Insgesamt ist auf Grundlage dieser Erkenntnisse zum Stichtag kein Abschlag vom Verkehrswert vorzunehmen.

7.8 Baugrund

Baugrunduntersuchungen waren nicht beauftragt, Analysen lagen nicht vor. Es wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass es sich um tragfähigen Baugrund handelt.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

7.9 Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs⁸

In Abteilung II des Grundbuchs befindet sich nach gelöschten Rechten lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk.

Auftragsgemäß ist dieser Vermerk nicht zu würdigen.

7.10 Wohnungsbindung

Es liegt die E-Mail vom 16.05.2023 der Stadt Witten vor. Demnach besteht für das Wertermittlungsobjekt keine öffentliche Förderung.

Es ist daher davon auszugehen, dass Besetzungs-, Belegungs- oder Mietbindungsrechte der öffentlichen Hand zum Stichtag nicht bestehen.

7.11 Baulasten

Es liegt die Auskunft vom 22.05.2023 aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Witten nebst Baulastenblatt Nr. 370 vom 17.02.1976 vor.

Auf dem Baulastenblatt ist eine Abstandsflächenbaulast dokumentiert. Es wird „gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung [übernehmen], das Nachbargrundstück – entlang der gemeinsamen Grenze zum Baugrundstück in einer Tiefe von 69,50 m und einer Breite von 24,50 m von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche auf die für das Nachbargrundstück geltende Abstandsfläche nicht anrechnen zu lassen“.

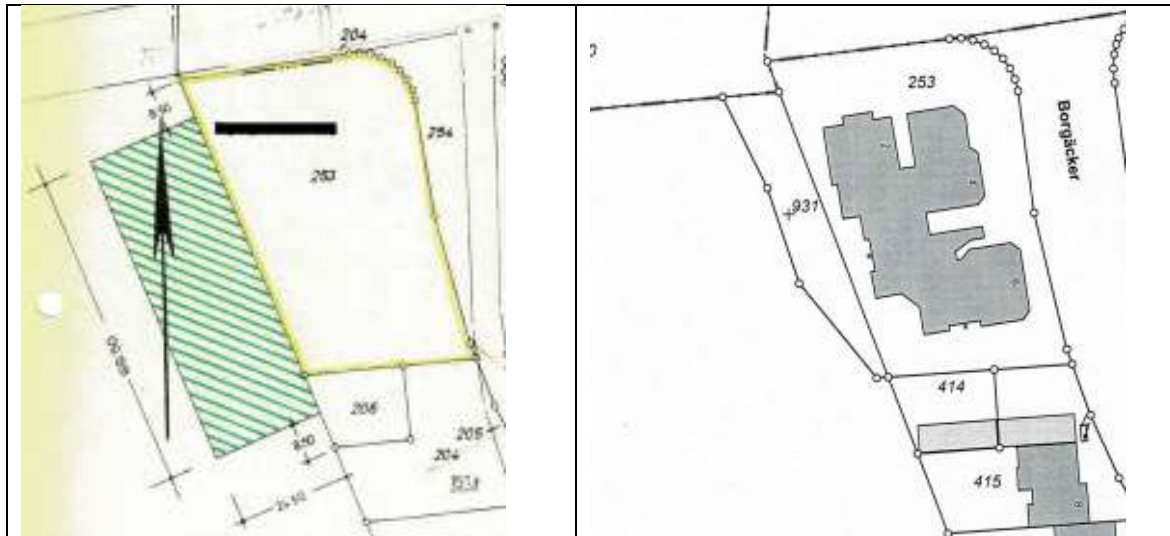
Die Fläche ist in einem dem Baulastenblatt anliegenden Lageplan grün schraffiert.

Der Lageplan ist nachstehend auszugsweise abgelichtet; Namen wurden vom Sachverständigen geschwärzt. Neben dem Lageplan ist ein Ausschnitt aus der Flurkarte abgelichtet.

⁸ Hinweis: Abteilung III des Grundbuchs bleibt im Sinne dieser Wertermittlung unberücksichtigt. Der Verkehrswert ist zu ermitteln unter der Annahme der Lastenfreiheit in Abteilung III.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet



Es wird deutlich, dass das zum Stichtag vorhandene Flurstück 931 als Teil des Grundstücks damals noch nicht gebildet war.

Die Baulast erstreckt sich über fast das gesamte Flurstück 931 sowie das östlich benachbarte. Da das Flurstück 931 und das Flurstück 253 hier als wirtschaftliche Einheit zu bewerten sind, stellt die Baulast keine Wertminderung dar.

Die Ermittlung eines Abschlags wegen der Baulast wäre folglich nicht sachgerecht.

7.12 Vereinbarte Mieten und marktübliche Erträge

Um die Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten anwenden zu können, sind weiter unten für die Ermittlung des Rohertrages die auf Nachhaltigkeit geprüften tatsächlichen Mieten anzusetzen. Mietverträge lagen jedoch nicht vor.

Es wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsobjekt zum Stichtag unvermietet ist. Sollte diese Annahme unzutreffend sein, so wäre das Gutachten zu überarbeiten. Im Ergebnis kann der Verkehrswert dann unter dem hier ermittelten liegen.

Hilfsweise wird zunächst die „ortsübliche Vergleichsmiete“⁹ auf der Grundlage des zum Stichtag aktuellen Mietspiegels ermittelt. Sodann ist sachverständig zu prüfen, ob die

⁹ Hinweis: Im Sinne dieser Wertermittlung ist die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wegen der anschließenden Nachhaltigkeitswürdigung nur überschlägig zu ermitteln. Die Ermittlung und das Ergebnis sind nicht zwingend dazu geeignet, etwa Mieterhöhungsgesuche zu unterlegen etc.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

so ermittelte Miete zum Stichtag der nachhaltig erzielbaren im Sinne des Bewertungsmodells entsprach.

Für die Stadt Witten liegt der Wittener Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum, gültig vom 01.03.2020 bis 30.06.2023, vor. Der Mietspiegel, der ab 01.07.2023 gültig sein wird, ist in Bearbeitung.

Die überschlägige ortsübliche Vergleichsmiete wird auf Basis des Wittener Mietspiegels, gültig vom 01.03.2020 bis 30.06.2023, wie folgt ermittelt:

Zunächst ist die Basismiete, die aus der Baualtersklasse abgeleitet wird, zu ermitteln:

Basismiete in der Baualtersklasse 1970 - 1979:

5,01 €/m², bei einer Spanne von 4,30 bis 5,56 €/m²

Es handelt sich um ein mittleres Objekt, daher ist es sachgerecht, zunächst den Mittelwert anzusetzen.

Danach sind ggf. Abschläge und Zuschläge zu tätigen:

<u>Abschläge:</u> Keine zutreffend	<u>Zuschläge:</u> + 0,21 €/m ² großer Balkon + 0,22 €/m ² Zentralität + 0,16 €/m ² Lage im Grünen
---------------------------------------	---

Im Ergebnis wird ermittelt: $81,53 \text{ m}^2 \times (5,01 + 0,21 + 0,22 + 0,16) \text{ €/m}^2 = 456,57 \text{ €}$ im Monat. Der Mietmarkt hat sich seither entwickelt. Für den vorliegenden Fall wird sachverständig ein Zuschlag von 7 % vorgenommen, um die zum Stichtag ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln: $456,57 \text{ €} \times 1,07 = \text{rund } 490,00 \text{ €}$ im Monat.

Ferner ist zu würdigen, dass die Wohnung zum Stichtag unbewohnt war, eine Neuvermietung also oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich ist. Sachverständig wird die nachhaltig erzielbare Miete zum Stichtag im Modell ermittelt mit monatlich 530,00 €¹⁰

Für den Stellplatz sind angesichts der Stellplatzsituation auf den öffentlichen Flächen der näheren Umgebung des Objektes sachverständig 30,00 € pro Monat marktüblich.

¹⁰ Hinweis: Die nachhaltig erzielbare Miete wurde modellkonform, hilfsweise als Ersatz für eine Ist-Miete, ermittelt. Sie ist nicht als Vergleichsmiete etwa für Mieterhöhungen o. ä. geeignet.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

8. Der Markt für solche Objekte

Im Ennepe-Ruhr-Kreis ist „die Anzahl der Kaufverträge [...] 2022 gegenüber dem Durchschnitt der letzten vier Jahre um rd. 20 % auf 782 gefallen. Während in der ersten Jahreshälfte ein Rückgang von 5 % zu verzeichnen war, betrug der Rückgang in der zweiten Jahreshälfte rd. 37 %. Hierbei ist festzustellen, dass insbesondere die Anzahl der verkauften Neubauwohnungen rückläufig ist. So wurden 2022 lediglich acht Kaufverträge von Eigentumswohnungen im Ersterwerb registriert, die ausschließlich in der ersten Jahreshälfte abgeschlossen wurden. Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungseigentum im Weiterverkauf stieg in der ersten Jahreshälfte noch stark an, während dieser in der zweiten Jahreshälfte nur noch leicht gestiegen ist bzw. fast stagnierte. Der *durchschnittliche Kaufpreis* lag im Jahresmittel noch mit rd. 9 % über denen des Jahres 2021.“¹¹

Der Geldumsatz für weiterverkauftes Wohnungseigentum lag 2022 im Ennepe-Ruhr-Kreis bei insgesamt 128,8 Mio. €, bei 747 Kauffällen.¹²

In den Jahren 2021 und 2022 wurden für Wohnungseigentum der Baujahre 1975 bis 1984 Kaufpreise von durchschnittlich 1.710 €/m² Wohnfläche gezahlt, bei einer Spanne von 1.710 bis 2.080 €/m². Diese Zahlen beziehen sich auf die beiden Jahre 2021 und 2022, nicht indexiert.¹³

Für 2023 liegen noch keine Auswertungen vor. Steigende Kapitalmarktzinsen wirken sich in der Regel erfahrungsgemäß ceteris paribus nachfragesenkend auf dem Immobilienmarkt aus. Zinsen sind jedoch nicht die einzige Einflussgröße.

Erfahrungsgemäß stagnierten die Kaufpreise vom Jahresbeginn bis zum Stichtag oder sie gingen leicht zurück.

9. Beurteilungen

- **Beurteilung der Lage des Objektes**

Das Objekt befindet sich in mittlerer bis guter Wohnlage am Rande von Witten-Stockum.

¹¹ Zitat Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten, S. 13 letzter Absatz

¹² Vgl. ebenda, S. 20

¹³ Vgl. ebenda, S. 79

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

- **Beurteilung des Grundstückes, der baulichen Anlagen und der rechtlichen Situation**

Das Grundstück ist gut ausgenutzt. Die Gesamtausstattung des Wertermittlungsobjektes macht von außen einen den Baujahren üblichen Eindruck und ist augenscheinlich kaum modernisiert worden. Die baurechtliche Situation jedenfalls nach Aktenlage ist insoweit unproblematisch.

- **Beurteilung des Marktes für solche Objekte**

Der Markt für unvermietetes Wohnungseigentum ist noch immer als stabil zu bezeichnen, wenngleich die Anzahl von Kauffällen stark rückläufig ist.

- **Gesamtbeurteilung**

Auch für Selbstnutzer interessantes Wohnobjekt in einem noch gesunden Marktumfeld.

10. Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes

10.1 ImmoWertV 2021

Der Verkehrswert in Anlehnung an § 194 BauGB ist gemäß den Regelungen aus der ImmoWertV 2021¹⁴ und ergänzend gemäß den Richtlinien 2006 für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertR 2006) bzw. den sie ersetzenden Richtlinien zu ermitteln.

Dabei wird der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

¹⁴ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Nach § 3 ImmoWertV sind dabei die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu Grunde zu legen.

Diese bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände sowie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes.

Nach § 9 (2) ImmoWertV 2021 sind zur Wertermittlung Daten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

10.2 Stichtag, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist gemäß § 2 (4) ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Er entspricht hier dem Tag der Inaugenscheinnahme.

Der Qualitätsstichtag ist gemäß § 2 (5) ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Der Stichtag (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag) ist hier der **12. Mai 2023**.

10.3 Tag und Umfang der Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 12.05.2023 von außen besichtigt im Sinne einer Inaugenscheinnahme. Untersuchungen wurden nicht angestellt. Der Zugang zur Wohnung wurde nicht gewährt, wohl aber zum Treppenhaus und zum Keller.

An der Besichtigung teilgenommen hat neben dem Sachverständigen eine Vertreterin eines Betreibers. Da der Eigentümer nicht anwesend war, wurde das Wohnungseigentum nicht betreten. **Wegen der fehlenden Innenbesichtigung ist weiter unten bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein Risikoabschlag auf den Verkehrswert zu ermitteln.**

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

11. Ermittlung des Verkehrswertes

11.1 Vorbemerkung

Gemäß § 6 ImmoWertV 2021 sind zur Wertermittlung grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

11.2 Verfahrenswahl und Begründung

In Bezug auf das hier zu bewertende Objekt liegen Daten über Transaktionen vergleichbarer Objekte vor. Es sind allerdings nicht hinreichend viele und die Streuung der Kaufpreise geht weit auseinander. Es ist daher zur Ermittlung des Verkehrswertes nicht möglich, das Vergleichswertverfahren zu wählen.

Bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum handelt es sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl um ein Renditeobjekt als auch um ein von Selbstnutzern nachgefragtes Objekt.

Für das für Renditeobjekte geeignete Ertragswertverfahren liegen hinreichend viele Daten, insbesondere vom Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssätze vergleichbarer Objekte, vor.

Für das Sachwertverfahren sind die vorliegenden Daten nicht hinreichend genau.

Es ist daher zur Ermittlung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren zu wählen.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

11.3 Bodenwert

Gemäß § 40 (1) ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert grundsätzlich¹⁵ ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden, vgl. § 40 (2) ImmoWertV 2021.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone „Helfkamp/Borgäcker“ mit der Bodenrichtwertnummer 901010“. Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 für diese Bodenrichtwertzone den Bodenrichtwert ermittelt und beschlossen in Höhe von 260 €/m² für Geschosswohnungsbau.

Dabei hat die GFZ (Geschossflächenzahl) des Richtwertgrundstücks bei 1,3 gelegen. Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist planungsrechtlich aufgeteilt, vgl. weiter vorne. Auch wenn das Grundstück als wirtschaftliche Einheit zu bewerten ist, wird diese Aufteilung hier hilfsweise zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen.

Die WGFZ des Flurstücks 253 entspricht in etwa der des Richtwertgrundstücks, vgl. weiter vorne. Es ist insoweit keine Anpassung erforderlich, da auch gemäß den örtlichen Fachinformationen die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks, insbesondere Lage, Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Grundstücksgestalt sowie Art und Maß der baulichen Nutzung hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen bzw. weil keine Auswirkungen von Abweichungen auf den Bodenwert bekannt geworden oder aus Erfahrung des Sachverständigen zu würdigen sind.

Flurstück 931 befindet sich im Außenbereich. Sachverständig wird hier unter der Würdigung der Tatsache, dass die Fläche angrenzend mitgenutzt werden kann, der Bodenwert ermittelt mit 150 €/m².

Dies vorausgeschickt, wird der Bodenwert hier wie folgt ermittelt:

$$2.890 \text{ m}^2 \times 260 \text{ €/m}^2 + 541 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = \underline{832.550 \text{ €}}$$

Auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil von 27.440/1.000.000 entfällt ein anteiliger Bodenwert von: $832.550 \text{ €} \times 27.440/1.000.000 = \underline{22.845 \text{ €}}$

¹⁵ Ausnahmen werden in § 40 (5) ImmoWertV 2021 bestimmt. Soweit es für diese Wertermittlung sachgerecht ist, wird der Einfluss der tatsächlichen baulichen Nutzung ausnahmsweise bei der Ermittlung gewürdigt.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

11.4 Ertragswert

11.4.1 Erläuterung des Ertragswertverfahrens

Die Wertermittlung unter Anwendung des Ertragswertverfahrens ist nach den Bestimmungen der ImmoWertV 2021, vgl. weiter vorne, durchzuführen. Hier insbesondere von zu erläuternder Bedeutung sind die §§ 6 ff. und §§ 27 ff.

Demnach sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln und im Anschluss die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Dabei ist zunächst der vorläufige Verfahrenswert, dann der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert und danach der Verfahrenswert zu ermitteln. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des Ertragswertverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Werteinfluss allgemeiner Grundstücksmerkmale, das sind hinsichtlich Art und Umfang regelmäßig auf dem Grundstücksmarkt auftretende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes berücksichtigt.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisses erfolgt bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch die Anwendung von Liegenschaftszinssätzen. Sofern die Liegenschaftszinssätze durch Kaufpreisauswertungen vergangener Jahre ermittelt wurden, die die Marktverhältnisse zum Stichtag nicht oder nicht hinreichend genau wiedergeben, so kann der vorläufige Verfahrenswert durch eine sachverständige Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge anzupassen sein.¹⁶ In diesem Falle weichen der vorläufige Verfahrenswert und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert voneinander ab.

Auf den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert sind Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu tätigen, um den Verfahrenswert zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren folgt dem Prinzip der separaten Bewertung von Boden und baulichen Anlagen. Boden gilt als unvergänglich, bauliche Anlagen sind zeitlich begrenzt wirtschaftlich nutzbar.

¹⁶ Vgl. ImmoWertV 2021, § 7 (2) i.V.m. § 9 (1) Satz 2

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Um den Wert der baulichen Anlagen zu ermitteln, werden die zukünftig marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt auf den Wertermittlungstichtag abgezinst. Dabei werden Erlöse aus zum Beispiel Mieten und Kosten für zum Beispiel die Bewirtschaftung bei der Ermittlung der Erträge gewürdigt. Der Zinssatz, mit dem abzuzinsen ist, ist der Liegenschaftszinssatz. Betrachtet wird der Zeitraum, in dem das Objekt wirtschaftlich nutzbar ist. Der Ertragswert ist insoweit ein Kapitalwert.

In dieser Wertermittlung wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewendet. Daher wird auf die Erläuterung der Varianten „vereinfachtes Ertragswertverfahren“ und „periodisches Ertragswertverfahren“, die ebenfalls gemäß ImmoWertV 2021 angewendet werden dürfen, verzichtet.

Der Wert des Bodens wird getrennt vom Wert der baulichen Anlagen ermittelt. Er ist grundsätzlich ohne die vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln.

Für den Wert der baulichen Anlagen ist der daraus marktüblich erzielbare Ertrag maßgeblich. Es wird zunächst der Rohertrag ermittelt. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen.

Danach wird der Reinertrag ermittelt. Der Reinertrag ist der um die jährlichen Bewirtschaftungskosten geminderte Rohertrag. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die regelmäßig nicht durch Mietende oder Sonstige getragen werden.

Um der Trennung des Wertes des Bodens von dem der baulichen Anlagen Rechnung zu tragen, wird der Reinertrag um die Bodenverzinsung vermindert (Reinertrag der baulichen Anlagen).

Sofern die jährlichen Reinerträge nicht absehbar Änderungen unterliegen, sind sie in jedem Jahr gleichhoch anzusetzen. Die so berechneten jährlichen Renten sind zu kapitalisieren und abzuzinsen durch Barwertfaktoren.

Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung des Zeitraumes der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen in Jahren (Restnutzungsdauer) und des jeweiligen Kapitalisierungszinssatzes, mit dem Verkehrswerte von solchen

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssatz), zu bestimmen.

Im Anschluss ist der Bodenwert zu addieren. Das Ergebnis ist der vorläufige Ertragswert.

Eine Marktanpassung ist nur erforderlich, wenn die Verhältnisse auf dem hier relevanten Grundstücksmarkt durch den Liegenschaftszinssatz nicht ausreichend gewürdigt werden. Ohne Marktanpassung entspricht der vorläufige Ertragswert dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert wird ermittelt aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere sein besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

11.4.2 Modellkonformität

Die Wertermittlung erfolgt gemäß § 10 ImmoWertV 2021 grundsätzlich unter Anwendung erforderlicher Daten, die durch einen Gutachterausschuss in Modellen ermittelt wurden. Werden diese erforderlichen Daten hier angewendet, so sind auch dieselben Modelle anzuwenden.

Im Ertragswertverfahren beruhen die Liegenschaftszinssätze auf bestimmten Modellparametern, wie beispielsweise der modellhaften Ermittlung des Rohertrages. Hier ist darauf zu achten, dass bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze die Modellparameter eingehalten werden.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

11.4.3 Herleitung / Begründung der Wertermittlungsparameter¹⁷

Bewirtschaftungskosten

Bezeichnung	Prozent des Rohertrages	€/m ² bzw. €/Einheit
Verwaltungskosten		412 € je Wohnung
		45 € je Stellplatz
Instandhaltungskosten		13,5 €/m ² Wohnfläche
		102 € je Stellplatz
Mietausfallwagnis	2,0 %	

Gesamtnutzungsdauer

Es sind modellkonform 80 Jahre als Gesamtnutzungsdauer anzusetzen.¹⁸

➔ Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Es wird das den erforderlichen Daten entsprechende Modell angewendet. Demnach würde sich die Restnutzungsdauer durch werterhebliche Modernisierungen modifizieren lassen.

Wernerhebliche Modernisierungen waren am Ortstermin jedoch nicht erkennbar, nach äußerem Anschein.

Die Restnutzungsdauer ist hier folglich zunächst zu ermitteln mit Gesamtnutzungsdauer minus Alter.

➔ Restnutzungsdauer im Modell 36 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss hat für vermietete Wohnungseigentume der Baujahre 1950 bis 1974 (1975 bis 1994) einen Liegenschaftszinssatz ermittelt von 2,2 % (2,6 %), bei einer Standardabweichung von 1,5 (1,4). Es handelt sich hier um ein unvermietetes Objekt. Der Liegenschaftszinssatz wird hier ermittelt mit 1,0 %.

➔ Liegenschaftszinssatz 1,0 %

¹⁷ Für die folgenden Abschnitte vgl. insbesondere Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten, S. 79 ff. i.V.m. S. 104 ff.

¹⁸ Dabei verweist der Gutachterausschuss auf die ImmoWertV 2021, Anlage 1

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Marktanpassung

Wie bereits im Abschnitt „Vereinbarte Mieten und marktübliche Erträge“ weiter vorne erläutert, wurde der Rohertrag modellkonform ermittelt auf der Grundlage von Daten vergangener Jahre.

Seither hat sich der Markt entwickelt, Preissteigerungen waren für solche Objekte zunächst zu verzeichnen; seit dem vierten Quartal 2022 gehen die Preise jedoch zurück. Dies ist durch eine Marktanpassung über einen Marktanpassungsfaktor zu würdigen.

Nach den Erfahrungen des Sachverständigen in seiner Tätigkeit im zuständigen Gutachterausschuss wird der Marktanpassungsfaktor für das vorliegende Wertermittlungsobjekt sachverständig ermittelt mit 0,98.

➔ Marktanpassungsfaktor auf den Stichtag: 0,98

11.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind die Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu ermitteln.

Unklare Stellplatzregelung

Die Aktenlage, insbesondere die Kennzeichnung von Stellplatzflächen in der Teilungserklärung stimmt teils nicht mit den faktisch gekennzeichneten Stellplatzflächen auf dem Gelände überein. Auch für die Regelung des Stellplatzes für das Wertermittlungsobjekt ist dieser Punkt widersprüchlich.

Für diese Unplausibilität ist ein Abschlag zu ermitteln, sachverständig 2.000 €.

➔ - 2.000 €

Baumängel und Bauschäden sowie Risiko der äußeren Inaugenscheinnahme

Die pauschalen Abschläge für die einzelnen Schäden müssen nicht zwingend den tatsächlichen Kosten für eine Beseitigung der Schäden entsprechen. Ursache ist insbesondere, dass eine Beseitigung hier nicht sofort erfolgen muss. Investitionen in den Folgejahren wiegen weniger schwer als notwendige Sofortmaßnahmen. Des Weiteren beeinflusst die Art der Behebung den Preis. Bei den hier vorgenommenen

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Abschlägen handelt es sich also eher um solche, die ein Käufer marktüblich vom Kaufpreis abziehen würde, als um Behebungskosten.

Ferner ist das Risiko weiterer Schäden, die durch die äußere Inaugenscheinnahme nicht aufgefallen sind, aber trotzdem bestehen können, zu würdigen.

→ 10.000 € Pauschale für Schäden und Risiko äußerer Inaugenscheinnahme

11.4.5 Ermittlung Ertragswert

Allgemeine Wertverhältnisse im Einzelnen:

Bezeichnung	marktüblich €/Monat	Grundmieten bzw. Nettokaltmieten p.a.
Wohnung	530,00 €	6.360,00 €
Stellplatz	30,00 €	360,00 €
Summe:		6.720,00 €

Jährlicher Rohertrag nach § 31 (2) 1. ImmoWertV 2021: 6.720 €

Bezeichnung	Prozent des Rohertrages	€/m ² bzw. € / Stück p.a.	EUR p.a.
Verwaltungskosten		412 € / Whg.	412,00 €
		45 € je Stellplatz	45,00 €
Instandhaltungskosten		13,5 €/m ² Wohnfläche	1.100,66 €
		102 € je Stellplatz	102,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 %		134,40 €
Summe:			1.794,06 €

Bewirtschaftungskosten 1.794 €

Die Bewirtschaftungskosten entsprechen 26,7 % des Rohertrages.

Jährlicher Reinertrag nach § 31 (1) ImmoWertV 2021: (6.720 - 1.794) 4.926 €

Bodenwertanteil	22.845 €
Liegenschaftszinssatz	1,0 %
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	36 Jahre
⇒ Barwertfaktor für die Kapitalisierung gemäß Anlage 1 ImmoWertV	30,11

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Bodenwert	22.845 €
Verzinsung Bodenwert (22.845 x 0,01)	228 €
Reinertragsanteil baulicher Anlagen (4.926 - 228)	4.698 €
Wert baulicher Anlagen (4.698 x 30,11)	141.457 €
Vorläufiger Ertragswert (22.845 x 141.457)	164.302 €
Plausibilisierung des vorläufigen Ertragswertes ¹⁹	
Preis pro m ² Wohnfläche gesamt <u>2.015 €</u>	
Der vorläufige Ertragswert entspricht dem <u>24-fachen</u> des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages.	
Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungseigentum der Baujahre 1975 bis 1994 lag bei 1.770 €/m ² Wohnfläche, der Rohertragsvervielfältiger lag bei <u>22,3</u> – jeweils ohne Stellplatz. Es handelt sich hier um ein unvermietetes Objekt mit Stellplatz.	
Die Kennzahlen – und folglich auch der vorläufige Ertragswert – sind auch nach Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung plausibel.	
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes, Marktanpassungsfaktor 0,98:	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (164.302 x 0,98)	161.016 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Werteinfluss, vgl. vorheriger Abschnitt	- 12.000 €
Ertragswert (161.016 - 12.000)	149.016 €
<u>Ertragswert, gerundet</u>	<u>150.000 €</u>

¹⁹ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten, S. 86

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

12. Ergebnis Verkehrswert

Zusammenstellung:

vorläufiger Verfahrenswert,	
entspricht dem vorläufigen Ertragswert	164.302 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert,	
entspricht dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert	161.016 €
Verfahrenswert,	
entspricht dem gerundeten Ertragswert	150.000 €
Verkehrswert,	
entspricht dem Verfahrenswert	150.000 €

Verkehrswert	150.000 €
---------------------	------------------

Von diesem Gutachten wurden sechs Ausfertigungen erstellt. Fünf für den Auftraggeber und eine zum Verbleib beim Sachverständigen.

Anlagen

- (1) Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur
- (2) Luftbild
- (3) Auszug aus der Liegenschaftskarte
- (4) Auszug aus dem Grundbuch
- (5) Grundrisse
- (6) Objektfotos vom 12.05.2023

Vorstehende Wertermittlung wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt.

Witten, den _____

Unterschrift

Ausfertigung __ / 6

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 2 - Luftbild

Luftbild, unmaßstäblich

Quelle: <http://luftbilder.geoportal.ruhr/>



© RVR, 2022, Datenlizenz Deutschland - Aerowest GmbH, Hansa Luftbild AG - Version 2.0.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 3 - Liegenschaftskarte

Auszug aus der Liegenschaftskarte,
unmaßstäblich wiedergegeben, Grundstück vom Sachverständigen rot markiert



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 4 – Grundbuchauszug

Hinweis: Persönliche Daten wurden vom Sachverständigen geschwärzt.

Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis

Antragsgenüt Witten		Grundbuch Witten		Blatt 1363		Bestandsverzeichnis	
Ladungs-Nummer der Grund-stücke	Rechts-Verhältnisse des Grund-stücks	Bestand der Grundstücke und der zu dem Eigentum gehörenden Rechte		Merkmal der Lage		Fläche	
		Bestand der Grundstücke	Bestand der Rechte	Bestand der Rechte	Bestand der Rechte	Fläche	Fläche
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	26 7 1.000 (Sondergutanteil)					
		Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		Grundst. 7	253		Gebäude- und Freifläche, Mikelmöhe 63,6547	26 30	
					Grundstück 2, 4, 5		
		verkauft mit Sondergutanteil an der im Hause Witten, Wilhelmstraße 45, im 2. und 3. Stockwerk gelegenen Wohnung neben Keller, wüstlich im Anstellungsvertrag mit Fr. W. Witten. Das Grundstück ist durch die Beschränkung der zu dem Eigentum gehörenden Rechte (Eigentum) in dem Grundbuch von Blatt 1363 im Jahr 1962 eingetragen. Sondergutanteil an dem Grundstück ist durch die Beschränkung der zu dem Eigentum gehörenden Rechte (Eigentum) in dem Grundbuch von Blatt 1363 im Jahr 1962 eingetragen.					
		Der Eigentümer bedarf zur Veräußerung der Wohnung des Verwalters. Das gilt nicht in Falle der Veräußerung an den Eigentümer, Ehegatten, in dessen Haus oder Wohnung wohnende Familien in der Wohnung oder bei Veräußerung der Wohnung in Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Zwangsversteigerer sowie bei Verkauf des Wohnungseigentums durch die Wohnungseigentümergemeinschaft. Das Landesherrliche Versteigerungsamt in Düsseldorf und bei Weiterveräußerung des Wohnungseigentums durch die Wohnungseigentümergemeinschaft, sofern öffentliches Mittel über diese Stelle in Anspruch genommen werden.					
		Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondergutanteils auf die Beschränkung von 2. Februar 1962, Blatt 1363 Bezug genommen.					
		Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 1363 als hierher gehörend am 1. März 1962 eingetragen.					
		Jung					

Antragsgenüt Witten		Grundbuch Witten		Blatt 1363		Bestandsverzeichnis	
Ladungs-Nummer der Grund-stücke	Rechts-Verhältnisse des Grund-stücks	Bestand der Grundstücke und der zu dem Eigentum gehörenden Rechte		Merkmal der Lage		Fläche	
		Bestand der Grundstücke	Bestand der Rechte	Bestand der Rechte	Bestand der Rechte	Fläche	Fläche
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Über den Gebrauch des gemeinschaftlichen Grundstück (Stellplätze) im eine Veräußerung geteilt. Hier eingetragen auf die Beschränkung von 2. Februar 1962, Blatt 1363 eingetragen am 14. März 1962.					
		26 7 1.000 (Sondergutanteil)					
		Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		Grundst. 7	253		Gebäude- und Freifläche, Bagische 2, 4, 5	26 30	
					Gebäude- und Freifläche, Bagische 2, 4, 5	8 31	
		Hier eingetragen am 25. März 1964.					
		Die Teilungsschuldung wurde gelöscht. Aufhebung der Teilungsschuldungsschuldung.					
		Besitz Beschränkung der Eigentumsveräußerung von 20.08.2019 eingetragen am 17.08.2020.					
		Schreiber					

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Stockum		Blatt 1383 Bestandsverzeichnis	
Bestand und Zuschreibungen			Abrechnungen		
Zur Nr. des Grundstücks		Zur Nr. des Grundstücks			
	1		2		
Merkmal	1	Die Abrechnungen sind nach dem - für den Fall - erstellt. - Datum am 11. November 1988 <i>Seiber</i> <i>11.11.88</i>			
	1	Die Bestandsangaben sind nach dem Kataster Berichtigt, eingetragen am 12. September 1984. <i>N</i> <i>Seiber</i>			
	Zur 1	Flurstück 551 von Blatt 22 weiter übertragen am 28. März 2004. <i>Seiber</i> <i>Seiber</i>			
Zusatz	1, 2/zu 1	1.440/1.000 Miteigentumsanteil von Blatt 1380 hiermit übertragen, der Anteil beträgt nämlich 27440/1000000. Das Miteigentum ist infolge Vereinigung von Miteigentums- und Teileigentumsanteilen nunmehr nur noch durch die in den Blättern 1380, 1381 und 1383 bis 1414 eingetragen			

4
4
1

11 11 2002

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Stockum		Blatt 1383 Bestandsverzeichnis	
Bestand und Zuschreibungen			Abrechnungen		
Zur Nr. des Grund- stücks		Zur Nr. des Grund- stücks			
1	2	3	4		
	<p>Rechtsabgrenzung beschränkt. Bezug: Bewilligung vom 20.06.2007 (HR-Nr. 180/2007), Notar Reinhard Schwarzstein, Witten, Eingetragen am 03.08.2008.</p> <p>Scheiter</p>				

Witten, Stockum 1383 - Letzte Änderung 17.11.2022 - Ausgedruckt am 18.03.2023 - Seite 5 von 17

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Grundbuchauszug - Abteilung I

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Stockum		Blatt 1382	Abteilung I
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Grundbuch	Grundlage der Eintragung		
1	2	3	4		
1	[REDACTED]	1	Der Anteil an dem in Grundbuch von Stockum Blatt 1025 & eingetragenen Eigentum wurde Teilungserklärung vom 2. Februar 1967, März 1967 eingetragen am 11. März 1967.		
2	[REDACTED]	2	Aufgelassen am 2. November 1960 und eingetragen am 21. April 1961.		
3 a)	[REDACTED]	3	Aufgelassen am 26.05.1967 und eingetragen am 1.05.1967.		
3 b)	[REDACTED]	3	Aufgelassen am 16. Mai 2003 und eingetragen am 20. Mai 2004.		
4	[REDACTED]	4	Aufgelassen am 16. Mai 2003 und eingetragen am 20. Mai 2004.		

Witten-Bocker 1381 - letzte Änderung 17.11.2022 - Ausdruck vom 10.03.2023 - Seite 6 von 17

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Stockum		Blatt 1383	Abteilung I
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Grundbuch	Grundlage der Eintragung		
1	2	3	4		
1	[REDACTED]	1, 2/zu 1	1. 245/1000 Miteigentumsanteil von Blatt 1380 auf Grund von Teilungserklärung vom 20.08.1999 und im Übrigen ohne Eigentumsanteil eingetragen am 10.05.2000.		
2	[REDACTED]	2	Auf Grund Erbfolge (Amtsgericht Witten, IS IV 451/45) berichtigt und im Übrigen ohne Eigentumsanteil eingetragen am 11.01.2019.		
3	[REDACTED]	3, 2/zu 1	Auf Grund Erbfolge (Amtsgericht Witten, IS IV 451/45) berichtigt am 10.02.2022.		

Witten-Bocker 1381 - letzte Änderung 17.11.2022 - Ausdruck vom 10.03.2023 - Seite 7 von 17

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Grundbuchauszug - Abteilung II

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Stockum	Blatt 1383	Abteilung II
Lfd.Nr. der Ein- tragung	Lfd.Nr. der Ein- tragung	Lfd.Nr. und Beschränkungen		
		1	2	
1		Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für [REDACTED] Unter Bezugnahme auf die Bestellung vom 5. November 1982 eingetragen am 11. Novem- ber 1982.		
		Die Zwangsversteigerung ist angedroht (Amtsgericht Witten, T R 125/08). Ein- getragen am 04.12.2009.		
2	1 Zfz. I	Die Zwangsversteigerung ist angedroht (Amtsgericht Witten, 007 R 019/21). Eingetragen am 15.01.2022.		

Blatt 1383 - Letzte Änderung 17.11.2022 - Ausdruck vom 10.03.2023 - Seite 8 von 17

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Stockum	Blatt 1383	Abteilung II
Veränderungen		Löschungen		
Lfd.Nr. der Ein- tragung	Lfd.Nr. der Ein- tragung	Lfd.Nr. der Ein- tragung	Lfd.Nr. der Ein- tragung	
1		1		Geleitet am 18. April 1985.
		2		Gelöscht am 05.11.2010.

Blatt 1383 - Letzte Änderung 17.11.2022 - Ausdruck vom 10.03.2023 - Seite 9 von 17

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 5 - Grundriss

Grundrisse, unmaßstäblich

Hinweis: Die Grundrisse dienen der groben Orientierung und können hinsichtlich der tatsächlichen Verhältnisse abweichen.

Quellen: 1. Untergeschoss: Anlage zur Teilungserklärung Urkunde Nr. 75/1982 vom 02.02.1982 des Notars Schauwienold in Witten
Grundrisszeichnung Erdgeschoss vom 27.06.1975 des Architekten C. D. Böllinghaus in Witten

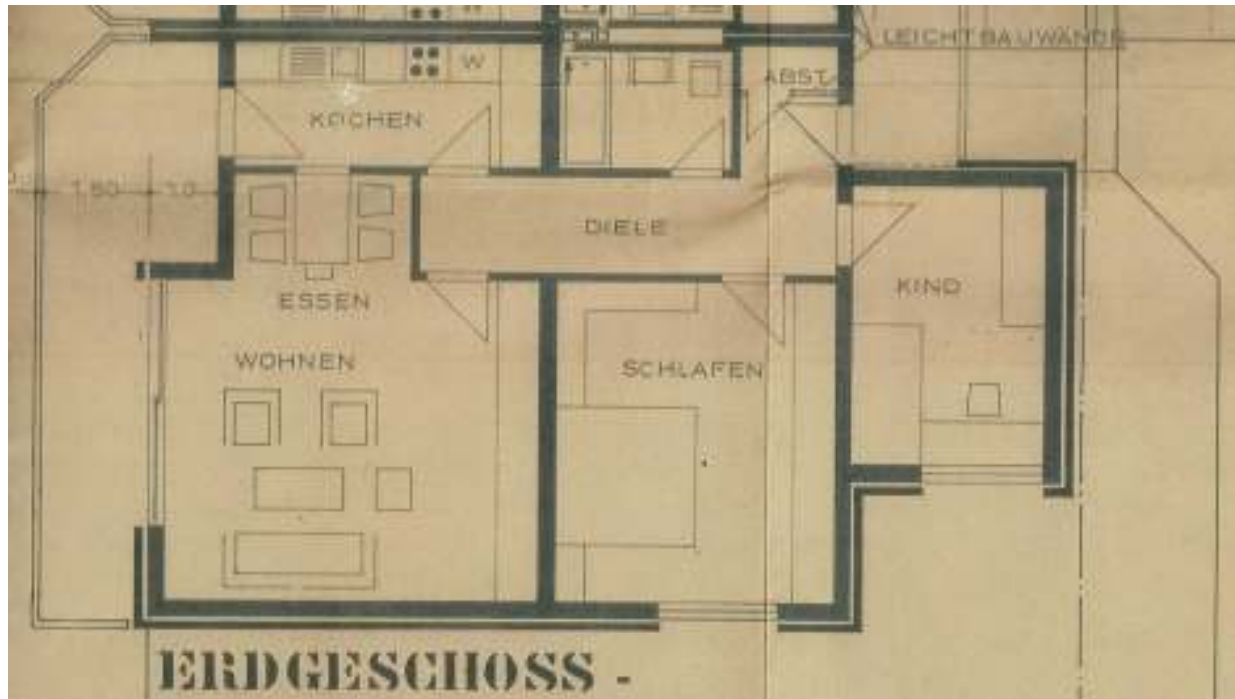
1. Untergeschoss; Kellerraum des Wertermittlungsobjektes vom Sachverständigen **rot** gekennzeichnet



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Erdgeschoss:



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 6 - Fotos

Fotos vom 12.05.2023 vom Objekt außen

Blick aus Südosten auf Borgäcker 6:



Blick aus Süden:



Blick aus Südwesten:



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Eigentumsanlage Borgäcker 2, 4, 6:

Blick aus Nordosten:



Blick aus Norden:



Blick aus Nordwesten:



Blick aus Nordwesten:



Eingang Borgäcker 6 (und 4):



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Blick aus Osten auf das Wertermittlungsobjekt:



Blick aus Südosten auf das Wertermittlungsobjekt:



Blick aus Osten auf den Balkon des Wertermittlungsobjektes:



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Fotos vom 12.05.2023 vom Objekt innen

Hausflur, Treppenhaus (Gemeinschaftseigentum):



Wohnungseingangstür:



Kellerraumtür:



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Fotos vom 12.05.2023 von der Umgebung des Objektes zur ergänzenden Lagebeschreibung

Hörder Straße Richtung Osten:



Borgäcker Richtung Süden:

