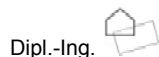


Sachverständige - Hangebrauk + Bückner GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden



Dipl.-Ing.

H. Jürgen Hangebrauk Architekt AKNW

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Bauschäden

Mitglied im

-Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.

-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bückner GbR Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Witten

Abt. 7 K

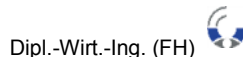
Bergerstr. 14

58452 Witten

Gutachten – Nr.: 25/05.12/029

Geschäfts – Nr.: 7 K 19/24

Zwangsversteigerung



Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)

Torsten Bückner beratender Ingenieur IKBauNRW

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

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

Dipl. Sachverständige (DIA)

Nancy Ettelt



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

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70

Telefax (0231) 97 300 711

E-Mail info@sabuero.de
www.sabuero.de

Datum 22.07.2025/bü-et

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Zweifamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück
in 58452 Witten, Siepenstr. 28



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
04.06.2025 ermittelt mit rd.

328.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 107 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten.....	3
2	Beschreibung des zu bewertenden Objektes:	6
3	Ortsbeschreibung.....	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
5.1	Zweifamilienhaus	15
5.2	Garagen.....	26
5.3	Außenanlagen	26
6	Ermittlung des Verkehrswerts	27
6.1	Grundstücksdaten.....	27
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	28
6.3	Bodenwertermittlung.....	31
6.4	Sachwertermittlung	34
6.4.1	Sachwertberechnung.....	39
6.5	Ertragswertermittlung.....	50
6.5.1	Ertragswertberechnung	55
6.6	Vergleichswertermittlung	61
6.6.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	63
6.6.2	Vergleichswert	64
6.7	Verkehrswert.....	66
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	67

Anlagen

- 1) Berechnung Brutto-Grundfläche und Wohnflächen (3 Seiten)**
- 2) Fotobeschreibung (32 Seiten)**

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

- 3) Lageplan (2 Seite)**
- 4) planungsrechtliche Auskunft (1 Seite)**
- 5) Auskunft über Baulasten (1 Seite)**
- 6) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)**
- 7) Auskunft über Erschließungskosten (1 Seite)**
- 8) Auskunft über Bergschäden (2 Seiten)**
- 9) Auskunft öffentliche Förderung (2 Seiten)**
- 10) Grundbuchauszug (10 Seiten)**
- 11) Unterlagen Altarchivakte (25 Seiten)**
- 12) Eintragungsbewilligung (23 Seiten)**
- 13) Gefährdungseinstufungen (2 Seiten)**

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	1-geschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garagen	
Ortstermin:	04.06.2025 um 10.00 Uhr	
Wohnflächen:		
Wohnung EG	92,19 m ²	
Wohnung DG	75,00 m ²	
gesamt:	167,19 m ²	
Baujahr ca.:	EFH 1961	Garagen 1961 / 1974 (Anbau)
fiktives Baujahr:	1985	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	40 Jahre	
Baualter:	40 Jahre	
Jahresrohertrag:	16.207,68 €	
Bodenwert:	197.715,00 €	
Ertragswert:	325.000,00 €	
marktangepasster Sachwert	328.000,00 €	
Vergleichswert:	323.000,00 €	
Verkehrswert:	328.000,00 €	
Modernisierungsaufwendungen	132.000,00 €	
Bauschäden	1.500,00 €	
Risiko ausstehende Erschließungsbeiträge	20.175,00 €	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.182,58 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-931,21 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	1.961,84 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	20,24
Verkehrswert/Reinertrag:	26,40

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Garagen

Objektadresse: Siepenstraße 28 in 58452 Witten

Grundbuchangaben: Grundbuch von Bommern, Blatt 1333, lfd. Nr. 3

Katasterangaben: Gemarkung Bommern, Flur 10, Flurstück 546 (807 m²)

Angaben zum Auftraggeber

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

Auftrag vom 29.04.2025 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 04.06.2025 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblichen) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag: 04.06.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

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

Tag der Ortsbesichtigung: 04.06.2025 um 10.00 Uhr

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

Teilnehmer am Ortstermin: die Eigentümer und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 02.05.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 15.05.2025
- Planungsrechtliche Auskunft vom 18.06.2025
- Auskunft über Baulasten vom 14.05.2025
- Auskunft über Altlasten vom 15.05.2025
- Auskunft über Erschließungskosten vom 14.05.2025
- Auskunft über Bergschäden vom 25.06.2025
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 19.05.2025
- Unterlagen aus der Altarchivakte

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1-geschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie drei Garagen. Im Gebäude befinden sich zwei Wohnungen.

Grundrissbeschreibung Wohnung Erdgeschoss

Von der Wohnungszugangstür gelangt man in eine Verteilerdiele aus der erste rechts zugänglich ein Kinderzimmer, zweite rechts ein Schlafzimmer, geradeaus links ein Abstellraum, geradeaus ein Badezimmer, geradeaus links ein Abstellraum, erste links eine Wohnküche und zweite links ein Wohnraum mit Ausgang auf die Terrasse und Zugang zum Garten.

Die Wohnfläche wurde durch den Unterzeichner anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen – entnommen der Archivakte – ermittelt mit 92,19 m² und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Grundrissbeschreibung Wohnung Dachgeschoss

Vom Treppenhaus gelangt man rechts in einen Mansardenraum und geradeaus Zugang zur eigentlichen Wohnung. Von der Verteilerdiele gelangt man rechts in einen Schlafrum mit Ausgang auf einen Balkon, geradeaus in ein Badezimmer, links im Verteilerflur gesehen rechts zugänglich die Küche, links der Essplatz in der Verteilerdiele, geradeaus der Wohnraum mit Ausgang auf einen weiteren Balkon.

Der Grundriss wurde gegenüber der Bauzeichnung verändert. Der Zugang zur Wohnung erfolgt vom Treppenhaus geradeaus gesehen, die Tür zum Kinderzimmer wurde geschlossen und die Wand zwischen Wohnraum und Kinderzimmer ist entfernt worden, sodass sich ein großer Raum ergibt.

Die Wohnfläche wurde durch den Unterzeichner anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen – entnommen der Archivakte - ermittelt mit 75 m² und für die Bewertung in Ansatz gebracht.

Hinweis Erschließungskosten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Witten unterliegt das Grundstück der Erschließungsbeitragspflicht nach §127 ff. Baugesetzbuch (erstmalige Herstellung).

„Die voraussichtliche Höhe des zu einem späteren Zeitpunkt noch zu zahlenden Erschließungsbeitrages kann zurzeit noch nicht beziffert werden.“

In der nachfolgenden Bewertung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Da zum Bewertungszeitpunkt – durch die Stadt Witten und auch durch den Unterzeichner - nicht abgeschätzt werden kann, ob überhaupt und zu welchem Zeitpunkt ggf. offene Erschließungsbeiträge geltend gemacht werden, wird das Risiko der evtl. zu einem späteren Zeitpunkt zu erhebenden Erschließungskosten gemäß Angaben des Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten sachverständig geschätzt und in der nachfolgenden Bewertung berücksichtigt.

3 Ortsbeschreibung

Witten Stadt im Ennepe-Ruhr-Kreis am südöstlichen Rand des Ruhrgebietes, ca. 98.000 Einwohner. Sitz der Privatuniversität Witten- Herdecke.

Edelstahlerzeugung, Maschinenbau, Elektrotechnik, Glasverarbeitung, chem. Industrie. Im 18.Jh. einer der bedeutendsten westf. Kornmärkte. Steinkohlenbergbau seit 1525, erste Stahlhütte 1790.

Zwei Drittel des Stadtgebietes bestehen aus Wald, landwirtschaftlichen Flächen, Grünanlagen und Wasserflächen. Über 150 km markierte Wanderwege, fünf thematische Radwanderwege.

Besonders sehenswert sind:

Naherholungsgebiet Hohenstein mit Wildgehegen, Streichelzoo, Liege- und Spielwiesen, Baumkundeweg und Aussichtsturm hoch über dem Ruhrtal. Kemnader See mit Ausflugsbooten, Segel- und Tretbootverleih, Tennisplätzen, Freizeitbad. Zeche Nachtigall und der Bergbaurundweg Muttental mit dem Besucherstollen Nachtigall sind Ankerpunkt der Route der Industriekultur.

Das Märkische Museum beherbergt eine einzigartige Sammlung Deutscher Malerei und Grafik seit 1900. Hebezeugmuseum, Museen zur Geschichte des frühen Ruhrbergbaus.

Der Ortsname Witten wird 1214 erstmals urkundlich erwähnt. Einen auf 851 datierten Nachweis gibt es für den Stadtteil Herbede, der seit 1975 zu Witten gehört. Stadtrechte seit 1825. Seit der Gebietsreform 1975 gehört Witten zum Ennepe-Ruhr-Kreis.

Verkehrsanbindung

Sechs Autobahnanschlüsse an die A 43, A 44 und A 45. Bundesstraßen B 226 und B 235. S-Bahn Dortmund - Hagen, Haltepunkte Witten Hbf. und Witten

Demografie der Stadt Witten¹

Demografische Entwicklung Witten (im Ennepe-Ruhr-Kreis)

Indikatoren	2020 Witten	2021 Witten	2022 Witten	2023 Witten
Bevölkerung (Anzahl)	95.876	95.107	95.897	95.724
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,4	-1,2	-0,3	-0,5
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,9	-1,7	-0,7	-0,9
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,0	9,0	8,8	8,6
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,3	13,7	14,3	14,7
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,3	-4,8	-5,5	-6,1
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	47,9	44,6	47,9	47,3
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	46,3	44,3	43,9	42,9
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	1,6	0,3	4,0	4,4
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	1,7	-0,6	5,1	5,6
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	21,2	20,0	27,0	24,3
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,7	-2,4	-0,8	-0,5
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	0,1	-0,2	0,6	1,9
Durchschnittsalter (Jahre)	45,7	45,8	45,6	45,7
Medianalter (Jahre)	47,8	47,8	47,2	47,1
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,1	29,4	30,0	30,2

Stand: 21.07.2025

**Wegweiser
Kommune** 

¹ Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+witten+2020-2023>

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

Indikatoren	2020 Witten	2021 Witten	2022 Witten	2023 Witten
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	39,3	40,0	40,2	40,7
Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	68,3	69,3	70,2	70,9
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,5	15,6	15,8	15,9
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,9	17,1	17,4	17,5
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,6	15,6	15,7	15,9
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,8	8,0	7,9	7,9
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	13,2	13,1	13,2	13,2

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung
www.wegweiser-kommune.de

Indikatorenerläuterungen

Bevölkerung

[zurück zu
den Daten](#)

Aussage	Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.
Quelle	Statistische Ämter der Länder
Einheit	Anzahl
Abrufbar für	2006 - 2023

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Ennepe-Ruhr-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Witten ca. 98.000 Einwohner

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

Autobahnzufahrt:
ca. 7,7 km nordwestlich AS Witten-Heven auf die A43
Hagen, von dort aus in südlicher Richtung ABK Wup-
pertal auf die A46 und A1 in nordöstlicher Richtung
Anschluss an die A448 u. A40

Bahnhof:
Hbf. ca. 3,8 km nördlich entfernt

Flughafen:
Dortmund-Wickede ca. 40 km nordöstlich gelegen,
Köln-Bonn ca. 76 km südwestlich gelegen,
Düsseldorf ca. 60 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,0 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 1 – 2 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,9 km
entfernt;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,8 km entfernt;
gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: gering (durch Anlieger)

Topografie: leicht hängig; Garten mit Westausrichtung

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 20 m

mittlere Tiefe:
ca. 40 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 807 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bauwischgarage;
eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreis vom 15.05.2025 ist das Bewertungsobjekt zurzeit **nicht** im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.

Bergschäden: Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 25.06.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich des genannten Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.
(siehe Anlage)

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

Privatrechtliche Situation
grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 02.05.2025 vor.

Hiernach besteht in **Abteilung II** des Grundbuchs von Bommern, **Blatt 1333** folgende Eintragung:
lfd. Nr. 3) Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft vom 18.06.2025 liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet. Ebenfalls sind keine städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen geplant.
- In Abteilung II des Grundbuchs ist ebenfalls kein entsprechender Vermerk eingetragen. -

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

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

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Witten vom 14.05.2025 wird angegeben, dass das Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Flurstück **keine** Eintragungen beinhaltet.

Denkmalschutz:

Das zu bewertende Objekt ist **nicht** in der Denkmalliste der Stadt Witten verzeichnet. (schriftliche Auskunft vom 18.06.2025)

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB (Baugesetzbuch) vorhanden.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richten sich nach § 34 BauGB -Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-.
(Planungsrechtliche Auskunft vom 18.06.2025)

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Einzelnen konnte nicht geprüft werden, ob alle baulichen Ausführungen und Veränderungen den in den Bauakten genehmigten Vorhaben entsprechen.
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Witten – Tiefbauamt – vom 14.05.2025 wird angegeben:

“Das vorbezeichnete Grundstück grenzt an folgende Erschließungsanlage an:
Siepenstraße

Das Grundstück unterliegt der Erschließungsbetragspflicht nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) (erstmalige Herstellung). Die voraussichtliche Höhe des zu einem späteren Zeitpunkt noch zu zahlenden Erschließungsbeitrags kann zurzeit noch nicht beziffert werden.

Die Bescheinigung wurde nach derzeitiger Sach- und Rechtslage ausgestellt. Eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- und Rechtsmittelverfahren kann hiervon abweichen.

öffentliche Förderung:

Gemäß E-Mail vom 19.05.2025 wurde durch die Stadt Witten (Amt für Wohnen und Soziales) mitgeteilt, dass für das Objekt **keine** öffentliche Förderung besteht.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Garagenstellplätze und zwei PKW-Stellplätze vor den Garagen.

Eine Wohnung ist eigengenutzt und eine Wohnung ist leerstehend.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädi-gende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.1 Zweifamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1961 gemäß Gebrauchsabnahmeschein
Modernisierung:	nach Angabe des Eigentümers wurden die Fenster im Jahr 2019 und die Elektrounterverteilung im Jahr 2003 modernisiert
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel Bruchstein

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke sind nicht ausreichend gedämmt.

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

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

Dichtheitsprüfung der privaten
Grundstücksentwässerung nach §
61a

Landeswassergesetz NRW:

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

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Abstellkeller zu den Wohnungen, Heizungsraum, Hausanschlussraum, Waschküche, Duschbad mit WC

Erdgeschoss:

eine Wohnung (Aufteilung siehe Bauzeichnung)

Dachgeschoss:

eine Wohnung (Aufteilung siehe Bauzeichnung)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Kiesbeton
Keller:	Schwerbetonsteine
Umfassungswände:	Gitterziegel
Innenwände:	tragende Innenwände Gitterziegel; nichttragende Innenwände Schwemmsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Estrich <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Estrich <u>Geschosstreppe:</u> Wagentreppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen ungedämmt

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung mit Brennstoff (Gas), Baujahr 1998
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

Raumausstattungen und Ausbauzustand

<u>Gebäude</u>	1-geschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss
Sockelbereich: Fassade:	Bruchsteinmauerwerk geputzt und gestrichen
auskragender Balkone:	zu den Giebelseiten vorhanden
Dacheindeckung:	Pfannen
Dachgaube:	Schleppdachgaube vorhanden, mit Schiefer eingekleidet
Kamine über Dach:	2 Kamine
Rinnen und Fallrohre:	Zink, tlw. gestrichene Ausführung
Eingangstreppe:	zweizeilige Treppe mit Metallhandlauf, gestrichen
Eingangstür:	Kunststoffoptik mit Sichtelement

Kellergeschoss

Kellerinnentreppe:	Betontreppe mit Metallhandlauf
Fußbodenkonstruktion:	Betonestrich
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton, gestrichen
Kellerfenster:	einfachverglastes Metallfenster mit Vergitterung Kellerlichtschacht
Installationsleitungen:	auf Putz verlegte Leitungen

Heizungsraum

Fußboden:	Betonestrich, gestrichen
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Kellerfenster:	einfachverglastes Metallfenster mit Vergitterung Kellerlichtschacht
Heizung:	Gaszentralheizung Bj. ca. 1998 –nach Angabe – Strom auf Putz verlegt, ältere Bakelit Schalter

Hausanschlussraum: Versorgungsanschlüsse:

Heizkörper:	Radiator mit Thermostatventil
Kellerfenster:	einfachverglastes Metallfenster mit Vergitterung

weitere Kellerräume: Fußboden:

Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton, gestrichen
Kellerfenster:	einfachverglastes Metallfenster mit Vergitterung Kellerlichtschacht

Abstellkeller Whg. DG

Fußboden:	Betonestrich
Wandoberflächen:	tlw. geputzt und gestrichen
Deckenuntersicht:	Stahlbeton, gestrichen
Kellerfenster:	einfachverglastes Metallfenster mit Vergitterung

Waschküche

Fußboden:	Betonestrich mit Bodeneinlauf
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenuntersicht:	Stahlbeton, gestrichen
Einrichtungen:	Standplatz für Waschmaschinen, separate Anschlüsse für 2 Waschmaschinen und ein Ausgussbecken auf Putz verlegte Leitungen tlw. von Abflüssen

Feuchtigkeitseinwirkungen im Außenwandbereich erkennbar

Ausgangstür in den Garten:	Holztür mit Sichtelement und Vergitterung
----------------------------	---

WC-Raum

Fußboden:	von der Waschküche aus zugänglich Fliesen mit Bodeneinlauf
Wandoberflächen:	geschosshoch gefliest
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
sanitäre Einrichtungen:	Duschstange vorhanden, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, WC mit tiefhängendem Spülkasten, Warmwasserversorgung über elektr. Durchlauferhitzer
Fenster:	einfachverglastes Metallfenster mit Vergitterung

Hausflur / Treppenhaus

Grundriss:	von der Hauseingangstür gelangt man in eine Verteilerdiele aus der geradeaus zugänglich die Whg. EG und links die Aufgangstreppe ins DG
Treppe ins DG:	Holztreppe mit Holzhandlauf, Stufen mit Teppich überlegt
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	tapeziert und gestrichen
Elektrounterverteilung:	im Hausflur aufgehängt (modernisiert 2003)

Wohnung Erdgeschoss

Grundriss:	große Verteilerdiele aus der erste rechts zugänglich ein Zimmer, zweite rechts ein Wohn-/Schlafraum, geradeaus ein kleiner Abstellraum, daneben gelegen ein Badezimmer und Einbauschränk, links im Flur gesehen geradeaus ein Wohnzimmer und links die Küche
------------	--

Verteilerdiele

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	mit Holz verkleidet
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen
Türen:	ältere Türen mit Futter- und Bekleidungsleisten

Raum erste rechts

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersichten:	Raufaser, gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden Bj. 2019
Fensterbänke:	Steinzeug
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

weiteres Zimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersichten:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden Bj. 2019
Fensterbänke:	Steinzeug
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Badezimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen: obere Wandflächen:	ca. 1,50 m hoch gefliest, Raufaser, gestrichen
Deckenuntersichten:	geputzt und gestrichen
sanitäre Einrichtungen:	Badewanne, abgemauerte Dusche, WC mit Druckspüler, Bidet, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Warmwasser über elektr. Durchlauferhitzer
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden Bj. 2019
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Wohnzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen tlw. mit Holz verkleidete Wände
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenster / Fenstertür:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden, Bj. ca. 2019
Fensterbänke:	Steinzeug
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil
Terrasse:	gepflastert

Küche

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Installationswand:	Fliesenspiegel
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenstertür:	Kunststoff mit Isoglas, Rollläden, Bj. ca. 2019
Fensterbänke:	Steinzeug
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil Verkleidung vorhanden

Wohnung Dachgeschoss

Grundriss: von der Eingangstür gelangt man in einen zentrale Verteilerdiele, rechts gelegen ein Schlafzimmer, geradeaus das Badezimmer, links neben dem Bad gelegen die Küche, links im Flur geradeaus zugänglich das Wohnzimmer

Verteilerdiele

Fußboden:	tlw. als Essdiele ausgeführt worden Teppichboden
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen
Türen:	Holztüren mit Futter- und Bekleidungsleisten

Esszimmer (Diele)

Wandoberflächen:	tlw. in Holz eingefasst sonstige Wandflächen Raufaser, gestrichen
Deckenuntersichten:	Raufaser, gestrichen

Schlafzimmer

Fußboden:	Teppich
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	Strukturtapete, gestrichen
Fenster / Fenstertür:	Kunststoff mit Isoglas, Rollläden
Heizkörper:	Radiator mit Thermostatventil

Balkon zur Straßenseite:	erreichbar über einflügelige Tür Fußboden plattiert, Metallgeländer mit Kunststoffelemente
Badezimmer	
Fußboden:	Steinzeug
Wandoberflächen:	ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber Strukturtapete
Deckenuntersicht:	Strukturtapete
sanitäre Einrichtungen:	tlw. abgemauerte Dusche mit Duschstange, WC mit hängendem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, elektr. Durchlauferhitzer
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Bj. 2019
Heizkörper:	Radiator mit Thermostatventil
Küche	
Fußboden:	Kunststoff
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Installationswand:	Fliesenspiegel
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden, Bj. 2019
Fensterbänke:	Holz
Heizkörper:	Radiator mit Thermostatventil
Wohnzimmer	
Fußboden:	Teppich
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen
Fenster / Fenstertür:	Kunststoff mit Isoglas, Rollläden, Bj. 2019
Heizkörper:	Radiator mit Thermostatventil
Balkon:	plattiert, Metallgeländer mit Holz verkleidet
Kaminofen:	im Wohnzimmer aufgestellt

Von der Hausflur im DG gelangt man in einen weiteren Mansardenraum

Mansardenraum

Fußboden:	Teppich
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Einrichtungen:	Standplatz für Waschmaschine, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss
Fenstertür:	einflügelige Tür mit nebengeschaltetem Fenster mit Zugang zum rückseitigen Balkon
Heizkörper:	verkleideter Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Zugang zum Spitzboden: im Treppenhaus über Einschubtreppe

Spitzboden

Fußbodenkonstruktion:	Holzdielen (minimale Dämmung)
Dachkonstruktion:	Holzstiele, -pfetten, -sparren
Dacheindeckung:	Dachpfannen verschmiert, ohne Unterspannbahn und ohne Dämmung
Belichtung:	einfachverglastes Fenster
	4 Schornsteine vorhanden
Einrichtungen:	Wasseranschluss mit einfachem Handwaschbecken

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Überdachung, Balkone, Kelleraußentreppe, Dachgauben, Kellerlichtschächte, Kamine über Dach
Einrichtungen:	Kaminofen (Whg. DG)
Bauschäden und Baumängel:	baujahrbedingte Feuchtigkeitsschäden im KG in der Waschküche erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich. Es besteht Modernisierungs-, Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

5.2 Garagen

Baujahr:	1961; Erweiterung 1974
Bauart:	massiv
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Dachform:	Flachdach
Dach aus:	Beton mit Pappe
Fenster:	Glasbausteine
Besonderheiten:	Wasseranschluss, Stromanschluss

Garagen

links neben dem Haus gelegen, als Doppelgarage in Mauerwerksmassivbauweise ausgeführt

Bauweise:	Mauerwerksmassivbauweise
Dachkonstruktion:	Holz
Zufahrtstore:	Metallschwingtore, mechanisch

linke Seite mit weiterem Garagenbereich, 2 Fahrzeuge hintereinander möglich
im rechtsseitigen Garagenbereich ein Grube vorhanden

Heizkörper:	Plattenheizkörper vorhanden
-------------	-----------------------------

Einrichtungen:	Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss, Stromanschluss vorhanden
----------------	---

rückseitige Garage:	weiteres Handwaschbecken vorhanden Ausgangstür in den Garten
---------------------	---

Belichtung:	über Glasbausteine
-------------	--------------------

5.3 Außenanlagen

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

Einfriedungen:	Holzzaun
----------------	----------

Vorgarten:	begrünt durch Bäume, Büsche
------------	-----------------------------

Standplatz für Mülltonnen:	links neben der Garage eingerichtet
----------------------------	-------------------------------------

Garten:	ältere Vogelvoliere, kleinerer Baumbestand
Einfriedungen:	Holzpallisaden, Hecken

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und Garagen** bebaute Grundstück in 58452 Witten, Siepenstr. 28 zum Wertermittlungstichtag 04.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bommern	1333	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bommern	10	546	807 m ²

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Zweifamilienwohnhaus auch in der Zukunft gegeben ist, es besteht auch die Möglichkeit das Gebäude als Einfamilienhaus zu nutzen.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Sachwertverfahren

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

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

Vergleichswertverfahren

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

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

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert**³ beträgt (mittlere Lage) **250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1-2
Grundstücksfläche (f)	=	700,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	807,00 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

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

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 04.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	250,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.06.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
Fläche (m²)	700,00	807,00	× 0,98	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 245,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 245,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	245,00 €/m²
Fläche	×	807,00 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	197.715,00 € <u>rd. 197.715,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.06.2025 insgesamt

197.715,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

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

E3 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	807,00	0,91
Vergleichsobjekt	700,00	0,93

$$\text{Anpassungsfaktor} = \text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = \mathbf{0,98}$$

E4 Die abweichende Grundstückstiefe ist in der vorstehenden Flächenanpassung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

6.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 ImmoWertV21 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV21.

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

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Absatz 2 ImmoWertV21)

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

Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

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

Regionalfaktor (§ 36 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

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

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

Sachwertfaktor (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

Die Marktanpassung erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

6.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus	Garagen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF) - Berechnung sh. Anlage -	346,11 m²	pauschale Wertschätzung
Baupreisindex (BPI) 04.06.2025 (2010 = 100)	187,2	
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	786,00 €/m² BGF 1.471,39 €/m² BGF	
Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	509.262,79 € 31.000,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	540.262,79 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 80 Jahre 40 Jahre 50,00 % 270.131,40 €	
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	270.131,39 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	270.131,39 €	18.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		288.131,39 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	18.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	306.131,39 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	197.715,00 €
vorläufiger Sachwert	=	503.846,39 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung) ⁴	×	0,96
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	483.692,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	155.688,42 €
(marktangepasster) Sachwert	=	328.004,11 €
	rd.	328.000,00 €

⁴ Sachwertfaktor

Der Marktanpassungsfaktor wurde auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2025 für Ein / Zweifamilienhäuser – bezogen auf den ermittelten Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert des Gebäudes sowie Abschlag Zweifamilienhaus – unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage mit 0,96 ermittelt.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	38,0 %	11,0 %	51,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	38,0	248,90
2	725,00	11,0	79,75
3	835,00	51,0	425,85
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,3			754,50

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		754,50 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• Zweifamilienhaus	×	1,05
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Regionalfaktor	×	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	792,23 €/m² BGF
	rd.	786,00 €/m² BGF

Gebäude: **Zweifamilienhaus**

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Kamine über Dach	2.000,00 €
Kellerlichtschächte	2.000,00 €
Kelleraußentreppe	3.500,00 €
Balkone	11.500,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	2.000,00 €
Dachaufbauten	10.000,00 €
Summe	31.000,00 €

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Gartenanlagen und Pflanzungen, Volliere	
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	
Einfriedungen	
Terrasse	
Wegebefestigung, Befestigte Stellplatzfläche geschätzt ca.	18.000,00 €
Summe	18.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen, angesetzt für ¼ Jahr	-2.013,42 €
• Wohnung EG -2.013,42 €	
Bauschäden	-1.500,00 €
• baujahrbedingte Feuchtigkeitseinwirkungen im KG -1.500,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	0,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen wurden ausreichend bei den notwendigen Modernisierungs- maßnahmen berücksichtigt 0,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-132.000,00 €
• Zweifamilienhaus -132.000,00 €	
– sh. nachfolgende Berechnung – „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisie- rungsmaßnahmen“	
Weitere Besonderheiten	-20.175,00 €
• Risiko aus noch ausstehende Erschließungsbeiträ- -20.175,00 € gen ⁵ , geschätzt – gemäß Angaben Grundstücks- marktbericht S. 117 - 25,00 €/m² x 807 m² =	
Summe	-155.688,42 €

⁵ Angabe Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, S. 117
 „Die Erschließungsbeträge nach §§ 127 ff BauGB betragen im Ennepe-Ruhr-Kreis für den Wohnungsbau im Wesentlichen 25 bis 55 €/m². Die Erschließungsbeiträge sind u.a. von der Anzahl und der Gesamtfläche der zur Umlage herangezogenen Grundstücke, der Art und Bauklasse der Straße (Anliegerstraße, Hauptverkehrsstraße, Breite, Gehwege usw.) sowie der Topographie abhängig.“
 Nach sachverständiger Auffassung wird das Risiko, dass ggf. zu einem späteren Zeitpunkt die „erstmalige Herstellung“ der Straße abgerechnet werden kann mit 25 €/m² für das Bewertungsobjekt berücksichtigt.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Zweifamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 7,00 Modernisierungspunkten)		933,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	167,19 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	155.988,27 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,04
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	162.227,80 €
relative regionalisierte Neubaukosten		4.104,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	167,19 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	686.147,76 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,24
Erstnutzungsfaktor		1,21

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 483.692,53 €	x	0,24	x (1,21 – 1) = 24.378,10 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		100,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	167,19 m²
Kostenanteil	×	7,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	5.851,65 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	162.227,80 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	24.378,10 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	5.851,65 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–131.998,05 €
	rd.	–132.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

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

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

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

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

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

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK)

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

Herstellungskosten (§ 36 Absatz 2 ImmoWertV21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Regionalfaktor (§ 36 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

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

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Nach Angaben des Grundstücksmarktberichts Ennepe Ruhr Kreis 2025, S. 112 werden die baulichen Anlagen / sonstigen Anlagen modellkonform als pauschaler Ansatz berücksichtigt.

„freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

15.000 bis 20.000 €, bei stark gehobenen Objekten ggf. höhere Ansätze

Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser

12.000 bis 15.000 €“

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das gemäß Gebrauchsabnahmeschein ca. 1961 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	1,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	2,0	0,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	2,0	B07
Summe		3,0	7,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

- B01** Für eine nachhaltige Nutzung ist zu unterstellen, dass die oberste Geschossdecke zu dämmen ist 1 Pt.
- B02** Nach Angabe wurde die Fenster und Türen im Jahr 2019 modernisiert 2 Pt.
- B03** Nach Angaben wurden die Leitungssysteme tlw. ergänzt (z.B. Elektro 2003) 1 Pt.
- B04** Für eine nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes wird unterstellt, dass die Heizung zu modernisiert ist (2 Pt).
- B06** Für eine nachhaltige Nutzung wird unterstellt, dass die Badezimmer zu modernisieren sind 2 Pt.
- B07** Für eine nachhaltige Nutzbarkeit wird unterstellt, dass der Innenausbau zu modernisieren ist. 2 Pt.

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1961 = 64$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 64 \text{ Jahre} =$) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre} =$) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 40 \text{ Jahre} =$) 1985.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1985
- zugrunde gelegt.

Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

Sachwertfaktor

Der Marktanpassungsfaktor wurde auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2025 für Ein / Zweifamilienhäuser – bezogen auf den ermittelten Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert des Gebäudes sowie Abschlag Zweifamilienhaus – unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage mit **0,96** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und 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.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Ermittlung der Miete – nach dem Modell des Gutachterausschusses

Einordnung im Mietspiegel der Stadt Witten 2023

- bezogen auf die durchgeführten und unterstellten Modernisierungsmaßnahmen -

Baujahrgruppe 1950 bis 1964

angegebene Mietspanne: 4,93 €/m² bis 6,43 €/m² i. M. 5,70 €/m²

	Whg. EG	Whg. DG
Ausgangswert (Mittelwert)	5,70 €/m ²	5,70 €/m ²
Wohnfläche (55 m ² bis 150 m ²)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Terrasse / Balkone	0,31 €/m ²	0,23 €/m ²
Rollläden	0,10 €/m ²	0,10 €/m ²
Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen		
Baderneuerung (unterstellte Modernisierung):	0,12 €/m ²	0,12 €/m ²
Fenster modernisiert (2019)	<u>0,27 €/m²</u>	<u>0,27 €/m²</u>
Zwischensumme:	6,62 €/m ²	6,42 €/m ²
10 % Zuschlag für Wohnen im ZFH ⁶	<u>0,66 €/m²</u>	<u>0,64 €/m²</u>
angemessene Miete	<u>7,28 €/m²</u>	<u>7,06 €/m²</u>

⁶ gemäß Modellbeschreibung = Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, S. 106

6.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Wohnung EG	92,19		7,28	671,14	8.053,68
		Wohnung DG	75,00		7,06	529,50	6.354,00
Garagen				3,00	50,00	150,00	1.800,00
Summe			167,19	3,00		1.350,64	16.207,68

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Wohnung EG	92,19		7,28	671,14	8.053,68
		Wohnung DG	75,00		7,06	529,50	6.354,00
Garagen				3,00	50,00	150,00	1.800,00
Summe			167,19	3,00		1.350,64	16.207,68

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.207,68 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.783,37 €
jährlicher Reinertrag	= 12.424,31 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 197.715,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.965,73 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.458,58 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 1,50 \%$ Liegenschaftszinssatz ⁷ und $n = 40$ Jahren Restnutzungsdauer	× 29,916
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 282.962,88 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 197.715,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 480.677,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 155.688,42 €
Ertragswert	= 324.989,46 €
	rd. 325.000,00 €

⁷ Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises 2025 werden Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser mit 1,8% (bezogen auf eine RND 46 J., einer durchschnittliche Miete von 8,90 €/m² und durchschnittlich 155 m² Wfl.) sowie für freistehende Zweifamilienhäuser mit 1,7 % (bezogen auf eine RND 37 J., einer durchschnittliche Miete von 7,45 €/m² und durchschnittlich 200 m² Wfl.) angegeben.

Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung, der vorgefundenen Wohnlage und der Wohnungsgröße wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,5 %** für das Bewertungsobjekt angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

nach Angabe Grundstücksmarktbericht Ennepe-Ruhr-Kreis 2025, S. 121

„Für die Berechnung der einzelnen Liegenschaftszinssätze wurden die jeweiligen Bewirtschaftungskosten des zugrundeliegenden Geschäftsjahrs herangezogen. Die Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten aus der Anlage 3 der ImmoWertV wurden zum Stichtag 01.01.2024, wie in Ziff. III der Anlage 3 beschrieben, angepasst.“

Verwaltungskosten

jährlich je Wohnung im Normaleigentum

351,00 €/Jahr

jährlich je Garage, Einstellplatz oder Stellplatz

46,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

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

13,80 €/m²

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

104,00 €/Jahr

• für die Mieteinheit Wohnung EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.272,22
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	161,07
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.784,29

• für die Mieteinheit Wohnung DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.035,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	127,08
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.513,08

• für die Mieteinheit Garagen :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	3 Stck. á 46,00 €	138,00
Instandhaltungskosten	----	3 Stck. á 104,00 €	312,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	36,00
Betriebskosten	----	----	----
Summe			486,00

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen, angesetzt für ¼ Jahr	-2.013,42 €
• Wohnung EG -2.013,42 €	
Bauschäden	-1.500,00 €
• baujahrbedingte Feuchtigkeitseinwirkungen im KG -1.500,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	0,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen wurden ausreichend bei den notwendigen Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt 0,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-132.000,00 €
• Zweifamilienhaus -132.000,00 € – sh. nachfolgende Berechnung – „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“	
Weitere Besonderheiten	-20.175,00 €
• Risiko aus noch ausstehende Erschließungsbeiträgen ⁸ , geschätzt – gemäß Angaben Grundstücksmarktbericht S. 117 - 25,00 €/m² x 807 m² = -20.175,00 €	
Summe	-155.688,42 €

⁸ Angabe Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, S. 117
 „Die Erschließungsbeträge nach §§ 127 ff BauGB betragen im Ennepe-Ruhr-Kreis für den Wohnungsbau im Wesentlichen 25 bis 55 €/m². Die Erschließungsbeiträge sind u.a. von der Anzahl und der Gesamtfläche der zur Umlage herangezogenen Grundstücke, der Art und Bauklasse der Straße (Anliegerstraße, Hauptverkehrsstraße, Breite, Gehwege usw.) sowie der Topographie abhängig.“
 Nach sachverständiger Auffassung wird das Risiko, dass ggf. zu einem späteren Zeitpunkt die „erstmalige Herstellung“ der Straße abgerechnet werden kann mit 25 €/m² für das Bewertungsobjekt berücksichtigt.

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

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 7,00 Modernisierungspunkten)		933,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	167,19 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	155.988,27 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,04
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	162.227,80 €
relative regionalisierte Neubaukosten		4.104,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	167,19 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	686.147,76 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,24
Erstnutzungsfaktor		1,21

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 483.692,53 €	x	0,24	x (1,21 – 1) = 24.378,10 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		100,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	167,19 m²
Kostenanteil	×	7,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	5.851,65 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	162.227,80 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	24.378,10 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	5.851,65 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–131.998,05 €
	rd.	–132.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Stadt Witten, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises 2025 werden Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser mit 1,8% (bezogen auf eine RND 46 J., einer durchschnittliche Miete von 8,90 €/m² und durchschnittlich 155 m² Wfl.) sowie für freistehende Zweifamilienhäuser mit 1,7 % (bezogen auf eine RND 37 J., einer durchschnittliche Miete von 7,45 €/m² und durchschnittlich 200 m² Wfl.) angegeben.

Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung, der vorgefundenen Wohnlage und der Wohnungsgröße wird der Liegenschaftszinssatz mit 1,5 % für das Bewertungsobjekt angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

6.6 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens beschrieben.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichsfaktor

Vergleichsfaktoren (Richtwerte) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

6.6.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors⁹ ermittelt.

Angaben lt. Grundstücksmarktbericht, S. 61

„Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekt).

Für Ein- und Zweifamilienhäuser werden Vergleichsfaktoren abgeleitet, die sich auf die Quadratmeter Wohnfläche (Gebäudefaktoren) beziehen. Das Modell zu den Gebäudefaktoren ist unter Ziffer 8.3.1 (Seite 109) beschrieben, das Normobjekt unter Ziffer 8.1.2 (Seite 104 ff.)“

Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Normobjekt: Gemeinde Witten, Baujahre 1950 bis 1974 = **2.700,00 €/m²**

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Vergleichswert	Bj. 1950 - 1974	Witten (vgl. S. 61 Grundstücksmarktbericht)	2.700,00 €
-----------------------	-----------------	---	-------------------

Anpassung						
Eigenschaften	Normobjekt	Faktor	Bewertungsobjekt	Faktor		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Zweifamilienhaus	0,94	x	0,94
Alter	62 Jahre	0,89	64 Jahre	0,88	x	0,99
Wohnfläche	150 m²	1,00	167,19 m²	0,96	x	0,96
Gebäudestandard	mittel	1,00	mittel	1,00	x	1,00
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	1,00	teilmodernisiert	1,09	x	1,09
Grundstücksgröße	700 m²	1,00	807 m²	0,98	x	0,98
Wohnlage	mittel	1,00	gut	1,07	x	1,07
Vermietungssituation	unvermietet	1,00	unvermietet	1,00	x	1,00
angepasster Vergleichswert pro m² Wfl.						2.753,54 €

⁹ Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, S. 61

6.6.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.753,54 €/m ²
Wohnfläche [m ²]	× 167,19 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 460.364,35 €
Zu-/Abschläge absolut	+ 18.000,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 478.364,35 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 155.688,42 €
Vergleichswert	= 322.675,93 € rd. <u>323.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2025 mit rd. **323.000,00 €** ermittelt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen, angesetzt für ¼ Jahr	-2.013,42 €
• Wohnung EG -2.013,42 €	
Bauschäden	-1.500,00 €
• baujahrbedingte Feuchtigkeitseinwirkungen im KG -1.500,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	0,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen wurden ausreichend bei den notwendigen Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt 0,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-132.000,00 €
• Zweifamilienhaus -132.000,00 €	
– sh. nachfolgende Berechnung – „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“	
Weitere Besonderheiten	-20.175,00 €
• Risiko aus noch ausstehende Erschließungsbeiträgen ¹⁰ , geschätzt – gemäß Angaben Grundstücksmarktbericht S. 117 - 25,00 €/m ² x 807 m ² = -20.175,00 €	
Summe	-155.688,42 €

¹⁰ Angabe Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, S. 117
 „Die Erschließungsbeträge nach §§ 127 ff BauGB betragen im Ennepe-Ruhr-Kreis für den Wohnungsbau im Wesentlichen 25 bis 55 €/m². Die Erschließungsbeiträge sind u.a. von der Anzahl und der Gesamtfläche der zur Umlage herangezogenen Grundstücke, der Art und Bauklasse der Straße (Anliegerstraße, Hauptverkehrsstraße, Breite, Gehwege usw.) sowie der Topographie abhängig.“
 Nach sachverständiger Auffassung wird das Risiko, dass ggf. zu einem späteren Zeitpunkt die „erstmalige Herstellung“ der Straße abgerechnet werden kann mit 25 €/m² für das Bewertungsobjekt berücksichtigt.

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

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 7,00 Modernisierungspunkten)		933,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	167,19 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	155.988,27 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,04
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	162.227,80 €
relative regionalisierte Neubaukosten		4.104,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	167,19 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	686.147,76 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,24
Erstnutzungsfaktor		1,21

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 483.692,53 €	x	0,24	x (1,21 – 1) = 24.378,10 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		100,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	167,19 m²
Kostenanteil	×	7,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	5.851,65 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	162.227,80 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	24.378,10 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	5.851,65 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–131.998,05 €
	rd.	–132.000,00 €

6.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **328.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **325.000,00 €**.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **323.000,00 €**.

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück in 58452 Witten, Siepenstr. 28

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bommern	1333	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bommern	10	546

wird zum Wertermittlungstichtag 04.06.2025 mit rd.

328.000,00 €

in Worten: dreihundertachtundzwanzigtausend Euro

ermittelt.

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

Dortmund, den 22. Juli 2025

Dipl. Wirt. Ing. (FH) Torsten Bücken

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [3] **Sprengnetter** (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [5] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [6] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [7] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021 1. Auflage 2021
- [9] Grundstücksmarktbericht Ennepe-Ruhr-Kreis 2025
- [10] Mietspiegel Stadt Witten 2023

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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