


Sachverständige - Hangebrauk + Bückler 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 + Bückler GbR Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Witten

Abt. 7 K

Bergerstr. 14

58452 Witten

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) 

Torsten Bückler beratender Ingenieur IKBauNRW

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

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

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

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

Datum 23.01.2024/bü-et

Gutachten – Nr.: 23/11.06/098

Geschäfts – Nr.: 7 K 020/23

Zwangsversteigerung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Bommern (AG Witten), Blatt 2274 eingetragenen **50/1.000**
Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in
58452 Witten, Beisenweg 1 bis 5, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Woh-**
nung im DG links nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet sowie dem
Sondernutzungsrecht an der über der Wohnung befindlichen Fläche im Spitzboden,
im Aufteilungsplan mit 11 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einem Dop-
pelstellplatz, im Aufteilungsplan mit 33 bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
23.11.2023 ermittelt mit rd.

192.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 196 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten	3
2	Beschreibung des zu bewertenden Objektes:.....	6
3	Ortsbeschreibung	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
5.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	16
5.2	Außenanlagen.....	18
5.3	Sondereigentum an der Wohnung im DG links	19
5.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	19
6	Ermittlung des Verkehrswerts	20
6.1	Grundstücksdaten.....	20
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
6.3	Bodenwertermittlung	24
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	28
6.4	Ertragswertermittlung.....	29
6.4.1	Ertragswertberechnung.....	33
6.5	Vergleichswertermittlung.....	37
6.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis von Durchschnittspreisen.....	39
6.5.2	Vergleichswert	39
6.6	Verkehrswert.....	41
6.7	Sonderbewertung „Baulasteintragung“	42
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	43

Anlagen

1) Fotobeschreibung (13 Seiten)

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

2) Lageplan (2 Seiten)

3) planungsrechtliche Auskunft (1 Seite)

4) Auskunft über Baulasten (4 Seiten)

5) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)

6) Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)

7) Auskunft über Bergschäden (4 Seiten)

8) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)

9) Grundbuchauszug (11 Seiten)

10) Teilungserklärung (80 Seiten)

11) übergebene Unterlagen (39 Seiten)

12) Unterlagen Archivakte (36 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossige, unterkellerte Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen - aufgeteilt in Wohnungseigentume-	
zu bewertende Wohnung:	Whg. DG, Nr. 11 des Aufteilungsplans (im Gebäude Beisenweg 5 gelegen)	
Ortstermin:	23.11.2023 um 9.00 Uhr	
Wohnfläche		
Wohnung DG links	77,93 m ² (nach Teilungserklärung)	
Baujahr ca.:	1995	
gewichtete Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	52 Jahre	
Baualter:	28 Jahre	
Jahresrohertrag:	6.957,60 €	
Bodenwert anteilig:	25.200,00 €	
Ertragswert:	192.000,00 €	
Vergleichswert:	194.000,00 €	
Risiko fehlende Innenbesichtigung		
- für das Wohnungseigentum Nr. 11	10.000,00 €	
Bauschäden /Unterhaltungsstau		
- Gemeinschaftseigentum anteilig:	8.225,00 €	
SNR zwei Kfz-Stellplätze	20.000,00 €	
Verkehrswert:	rd. 192.000,00 €	
Einfluss „Baulasteintragung“	0,00 €	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	323,61 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	22,78 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.463,75 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	27,60
Verkehrswert/Reinertrag:	34,94

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: Beisenweg 5, 58452 Witten

Grundbuchangaben: Grundbuch von Bommern, Blatt 2274, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Bommern, Flur 10, Flurstück 662
(1.924 m²)

Angaben zum Auftraggeber

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

Auftrag vom 27.10.2023 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 23.11.2023 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: 23.11.2023 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: 23.11.2023 um 9.00 Uhr

Es wurde ein Besichtigungstermin durchgeführt.
Beim Besichtigungstermin konnte keine Innenbesichtigung der Wohnung durchgeführt werden.

Die Eigentümerin wurde durch schriftliche Nachricht (Einschreiben / Rückschein) durch den Unterzeichner benachrichtigt. Das Einschreiben wurde nicht abgeholt und an den Unterzeichner zurück gesandt.

Teilnehmer am Ortstermin: Der WEG Verwalter und der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 27.10.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 07.11.2023
- Planungsrechtliche Auskunft vom 15.11.2023
- Auskunft über Baulasten vom 08.11.2023
- Auskunft über Altlasten vom 07.11.2023
- Auskunft über Erschließungskosten vom 09.11.2023
- Auskunft über Bergschäden vom 17.11.2023
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 27.11.2023
- Teilungserklärung
- Unterlagen Archivakte
- übergebene Unterlagen der WEG

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um drei 2-geschossige, unterkellerte Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen – aufgeteilt in Wohnungseigentume –.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 11 liegt im Gebäude Beisenweg 5 im Dachgeschoss links. Dieser Wohnung wurde der über der Wohnung liegende Spitzboden sowie zwei Tiefgaragenstellplätze (Doppelstellplätze – hintereinanderliegend) als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Im Keller befindet sich ein Abstellkeller.

Grundrissbeschreibung – nach Grundrisszeichnung -

Von der Wohnungszugangstür gelangt man in eine Verteilerdiele aus der links zugänglich ein Schlafzimmer, geradeaus links ein Badezimmer, geradeaus ein Abstellraum, rechts ein weiterer Flurbereich mit Zugang zum Wohnzimmer mit Ausgang auf einen Balkon. Aus dem Wohnzimmer gefangen zugänglich die Küche. Aus dem Flur gelangt man über eine Einschubtreppe in den Spitzboden, der als SNR der Wohnung zugeordnet ist.

Die Wohnfläche wird in der Berechnung zur Teilungserklärung mit 77,93 m² angegeben. Die Berechnung wurde durch den Unterzeichner – anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen – stichprobenartig überprüft und für die Bewertung in Ansatz gebracht.

Erschließung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Witten – Tiefbauamt – unterliegt die Erschließungsanlage „**Siepenstraße**“ der **Erschließungsbeitragspflicht** nach den Bestimmungen des § 127 ff. BauGB (erstmalige Herstellung). Die voraussichtliche Höhe des zu einem späteren Zeitpunkt ggf. noch zu zahlenden Erschließungsbeitrags 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 die offenen Erschließungsbeiträge geltend gemacht werden, bleibt dies in der nachfolgenden Bewertung unberücksichtigt.

Hinweis:

Nach Rücksprache mit der zuständigen WEG-Verwaltung werden folgende Angaben gemacht:

- wertrelevante Beschlüsse oder Vereinbarungen für die Eigentümergemeinschaft wurden vereinbart aber noch nicht durchgeführt (Balkonsanierung, Garagensanierung),
- Rücklagen für die Gemeinschaft wurden gebildet,
- Hausgeld für die zu bewertende Wohnung 424,00 €/Monat (sh. Anlage –urheberrechtlich geschützte Unterlagen)

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	2018 Witten	2019 Witten	2020 Witten	2021 Witten
Bevölkerung (Anzahl)	96.563	96.459	95.876	95.107
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,4	0,2	-0,4	-1,2
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	1,0	0,6	-0,9	-1,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,8	8,9	9,0	9,0
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,1	13,1	13,3	13,7
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	0,9	1,1	1,1
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	1,9	1,8	1,6
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,4	-4,2	-4,3	-4,8
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	51,9	47,9	44,6
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	48,4	46,3	44,3
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	3,5	1,6	0,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	5,7	1,7	-0,6
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	26,9	21,2	20,0
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	-1,4	-1,7	-2,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	-1,4	0,1	-0,2

Stand: 04.07.2023

¹ Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+witten+2018-2021>

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

Indikatoren	2018 Witten	2019 Witten	2020 Witten	2021 Witten
Durchschnittsalter (Jahre)	45,5	45,5	45,7	45,8
Medianalter (Jahre)	47,7	47,7	47,8	47,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	28,9	29,0	29,1	29,4
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (Männlich)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (Weiblich)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (Gesamt)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (Männlich) - 65 Jahre	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (Weiblich) - 65 Jahre	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (Gesamt) - 65 Jahre	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (Männlich) - 75 Jahre	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (Weiblich) - 75 Jahre	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erwartete Lebenserwartung bei Geburt (Gesamt) - 75 Jahre	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

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

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung
www.wegweiser-kommune.de

Indikatorenerläuterungen

Bevölkerung		zurück zu den Daten
Aussage	Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.	
Quelle	Statistische Ämter der Länder	
Einheit	Anzahl	
Abrufbar für	2006 - 2021, 2030	

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Ennepe-Ruhr-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Witten ca. 98.113 Einwohner

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Bochum, Wuppertal

Autobahnzufahrt:

ca. 6,8 km nordwestlich AS Witten Heven auf die A43, von dort aus hat man Anschluss an das überregionale Autobahnnetz und zwar in nördlicher Richtung ABK Bochum Witten auf die A44, in südwestlicher Richtung ABK Wuppertal Nord auf die A1 und A46

Bahnhof:

Hbf. ca. 2,9 km nördlich entfernt

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 31 km nordöstlich gelegen,
Köln-Bonn ca. 78 km südlich gelegen,
Düsseldorf ca. 59 km südwestlich gelegen

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 – 2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,7 km entfernt; gute Wohnlage

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

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte, meist zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

gering (durch Anlieger)

Topografie:

von der Straße leicht abfallend

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 67 m

mittlere Tiefe:

ca. 34 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.924 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße; Straße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege einseitig vorhanden;
Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Ver-
sorgung; Telefonanschluss
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung der Wohnhäuser;
eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau-
grund- und Grundwassersituation insoweit berück-
sichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bo-
denrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausge-
hende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreis
vom 07.11.2023 ist das Bewertungsobjekt derzeit
nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdäch-
tige Flächen verzeichnet.

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 17.11.2023 liegt das zu bewertende Grundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Rechtsnachfolgerinnen der letzten Eigentümerin der Eigentümerinnen der erloschenen Bergbauberechtigungen sind, soweit hier bekannt, nicht mehr erreichbar. „Deshalb erteile ich Ihnen folgend Auskunft:

Im Bereich des Grundstücks ist auf historischen Lage- rissen eine Lagerstätte eingetragen, möglicherweise streicht demnach im Bereich des Grundstücks ein Flöz an der Karbonoberfläche aus. Dabei ist das Kar- bon, in dem die Steinkohleflöze eingelagert sind in diesem Bereich von einer ca. 5 m mächtigen quartä- ren Lockermassenschicht überdeckt. Zudem sind nördlich des Grundstücks in der Niemeyerschen Karte (1787-1794) Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten verzeichnet, die aufgrund des Alters und der Genau- igkeit des Kartenwerks nicht genau zerlegt werden können.

Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den hier vorhandenen Unterlagen direkt unter dem Grundstück **nicht** dokumentiert. Aufgrund der oben genannten Lagerstättenverhältnisse und Hinweise kann jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlos- sen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Ab- bau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberflä- che stattgefunden hat.“

sh. Anlage

Kampfmittel:

Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastun- gen² 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.

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

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 27.10.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bommern folgende Eintragung:

lfd. Nr. 4) Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft vom 15.11.2023 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.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Witten (Bauordnungsamt) vom 08.11.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

Baulastenblatt Nr. 2979

„Sicherung einer Abstandsfläche zugunsten des Grundstücks Gemarkung Bommern, Flur 10, Flurstück 419 Teil 4, entsprechend der Eintragung im Lageplan und der Verpflichtungserklärung vom 21.12.1993

eingetragen am 21.12.1993“

(siehe Anlage)

Denkmalschutz:

Das zu bewertende Objekt ist **nicht** in der Denkmalliste der Stadt Witten verzeichnet.

(sh. planungsrechtliche Auskunft vom 15.11.2023)

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-.

(sh. planungsrechtliche Auskunft vom 15.11.2023)

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)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück wird im Sinne von § 131 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) von folgenden öffentlichen Erschließungsanlagen erschlossen:

Beisenweg, Siepenstraße, Wengernstraße

„**Erschließungsbeiträge** nach den Bestimmungen der §§ 127 ff Baugesetzbuches (BauGB) sind für die Erschließungsanlagen Beisenweg und Wengernstraße **nicht** zu entrichten.“

Für die Erschließungsanlage **Siepenstraße** unterliegt das Grundstück der **Erschließungsbeitragspflicht** nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. BauGB (erstmalige Herstellung). Die voraussichtliche Höhe des zu einem späteren Zeitpunkt ggf. noch zu zahlenden Erschließungsbeitrages kann zurzeit noch nicht beziffert werden.

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

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

(sh. schriftliche Auskunft vom 09.11.2023)

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 27.11.2023 wurde durch die Stadt Witten (Amt für Wohnen und Soziales) mitgeteilt, dass das Objekt **keine** öffentliche Förderung besteht.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit drei Wohngebäuden – aufgeteilt in Wohnungseigentume – bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist eigengenutzt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

5.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut; mit rückseitiger Tiefgarage
Baujahr:	1995 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine wesentlichen erkennbar
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Energieeffizienz:	Energieausweis vom 24.10.2018 liegt vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt. Der Endenergieverbrauch beträgt 55 kWh/(m²*a) .
	Hinweis: Der Energieausweis dient in diesem Gutachten lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude. Der Energieausweis ist dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.
Dichtheitsprüfung der Grundstücksentwässerung:	liegt dem Unterzeichner nicht vor

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Abstellkeller zu den Wohnungen, Heizungsraum, Waschküche,
Hausanschlussraum, Tiefgarage

Erdgeschoss:

zwei Wohnungen

Obergeschoss:

zwei Wohnungen

Dachgeschoss:

zwei Wohnungen

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament (unterstellt)

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Kunststein überlegt

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Aluminium (Kunststoffoptik) mit
Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus
Holz

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung (unterstellt)
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Brennstoff (Gas), Baujahr 2013
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) unterstellt
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (Warmwasserspeicher Bj. 2006)

Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkone, Dachgauben
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden in der Tiefgarage erkennbar Schäden an den Balkonen erkennbar (siehe Fotobeschreibung)
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

5.2 Außenanlagen

Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

5.3 Sondereigentum an der Wohnung im DG links

Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im
Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der im Haus Beisenweg 5 gelegenen Wohnung im DG links nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den Angaben der Teilungserklärung 77,93 m²

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, konnte kein Aufmaß der Wohnung durchgeführt werden.

Raumaufteilung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

2 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Balkon, 1 Keller, 1 Abstellraum
(siehe Bauzeichnung)

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig; Küche gefangen aus dem Wohnzimmer erreichbar

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Wohnungseigentum konnte durch den Unterzeichner nicht von innen besichtigt werden. In der Bewertung wird von einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard ausgegangen und ein Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung in Ansatz gebracht.

5.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

an der über der Wohnung befindlichen Fläche im Spitzboden und
an einem Doppelstellplatz (hintereinander), im Aufteilungsplan mit 33 bezeichnet (in der Tiefgarage)

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 50/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit drei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 58452 Witten, Beisenweg 1 bis 5, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Gebäude Beisenweg 5 gelegenen Wohnung im DG links nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der über der Wohnung befindlichen Fläche im Spitzboden, im Aufteilungsplan mit 11 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einem Doppelstellplatz, im Aufteilungsplan mit 33 bezeichnet** zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Bommern (AG Witten)	2274	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Bommern	10	662	1.924 m ²	

anteilige Grundstücksfläche für die Wohnung Nr. 11)

1.924,00 m² x 50/1000 = **96,20 m²**

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Eigentumswohnung auch in der Zukunft gegeben ist.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Ertragswertverfahren

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

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

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** ist im vorliegenden Fall zur Stützung (Plausibilisierung) des Ertragswerts **möglich**, weil im Grundstücksmarktbericht Durchschnittspreise aus Kauffällen der letzten zwei Jahre zum Preisvergleich verfügbar sind. Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung, sodass dieses Verfahren zur Plausibilisierung angewandt werden kann.

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks³

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Witten
Postleitzahl	58452
Gemarkungsname	Bommern
Gemarkungsnummer	1345
Ortsteil	Bommern
Bodenrichtwertnummer	907010
Bodenrichtwert	245 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl	0,7
GFZ-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (§16 Absatz 4 ImmoWertV)
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	235.00 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Siepenstr./Beisenweg

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **245,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,7
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2-3

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,88
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	1.924,00 m ²

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

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	245,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	23.11.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	E2
GFZ	0,7	0,88	× 1,07	E3
Fläche (m ²)		1.924,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2-3	2	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	262,15 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	262,15 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	262,15 €/m²
Fläche	×	1.924,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	504.376,60 € <u>rd. 504.377,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2023 insgesamt **504.377,00 €**.

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 gut einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.
- E3** Die Geschossflächenzahl (GFZ) für das Bodenrichtwert-Grundstück wird mit 0,7 als gebietstypisch angegeben und nach der GFZ-Vorschrift des Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises umgerechnet.

Berechnung der BGF:	Länge	Breite	Ergebnis		
EG			269,60 m ²		
EG			163,90 m ²		
EG			182,70 m ²	EG	616,20m²
1.OG			269,60 m ²		
1.OG			163,90 m ²		
1.OG			182,70 m ²	1.OG	616,20m²
DG			269,60 m ²		
DG			163,90 m ²		
DG			182,70 m ²	DG	616,20m²
			BGF ges.	=	1.848,60 m²

Berechnung der wGFZ:

Grundstücksgröße: 1924,00 m²

wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschusses

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	0,00 m ²	*	30%	=	0,00 m ²
DG	616,20 m ²	*	75%	=	462,15 m ²
Anteil KG + DG					462,15 m ²
übrige Geschosse					1.232,40 m ²
					<u>1.694,55 m²</u>

$$1694,55 \text{ m}^2 / 1924,00 \text{ m}^2 = 0,881$$

wGFZ = rd. 0,88

Bodenrichtwertdefinitionen⁴

„Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden entsprechend des definierten Entwicklungszustands. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden Grundstücksmerkmalen der dazugehörigen Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert sind wertrelevante und beschreibende Grundstücksmerkmale als Datensatz zugeordnet. Bodenrichtwertzonen können sich (deckungsgleich) überlagern. Innerhalb der Bodenrichtwertzone können Grundstücke von den Grundstücksmerkmalen und der Lage abweichen, diese Abweichungen können Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert bewirken. Für Grundstücke oder Grundstücksteile mit einem vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Entwicklungszustand oder abweichender Art der Nutzung, wie z.B. Grünflächen, Verkehrsflächen oder Gemeinbedarfsflächen gilt der angegebene Bodenrichtwert nicht.

Im Grundstücksmarktbericht werden weitere Auswertungen zu den Bodenpreisen besonderer Flächen der Land- und Forstwirtschaft, von Nutz- und Kleingärten sowie von Bauerwartungsland und Rohbauland veröffentlicht.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Der Bodenrichtwert für baureifes Land wird entsprechend der baulichen Nutzung mit unterschiedlichen Grundstücksmerkmalen angegeben.

Misch- und mehrgeschossige Bebauung

- für mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen), neben der Wohnnutzung kann auch eine gewerbliche oder geschäftliche Nutzung beinhaltet sein

- Grundstücksmerkmale: Art der Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), tlw. Grundstückstiefe [m]

Preisindex

Im Grundstücksmarktbericht (S. 41) werden Indexreihen für baureifes Land (Individueller Wohnungsbau) und baureifes Land (Gewerbe / Industrie) veröffentlicht. Für baureifes Land (Misch- und mehrgeschossige Bebauung) wurde keine Indexreihe ermittelt.“

⁴ Siehe Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten
(https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/lgd/brw/2023/LGDBR_2_0530500_2023.pdf)

Umrechnungskoeffizienten

BRW [€/m²]	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)													
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			
300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43		
350		0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	
400		0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	
450			0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
500			0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98

Liegt der Bodenrichtwert oder die WGFZ zwischen den angegebenen Werten, können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,88	0,97
Vergleichsobjekt	0,70	0,91

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,07**

6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 50/1.000)** des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	504.377,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 50/1.000
anteiliger Bodenwert	= 25.218,85 € rd. 25.200,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2023 **25.200,00 €**.

6.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

"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)

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

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

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

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

"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 (Modellkonformität) 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 Wittener Mietspiegel 2023

Einordnung im Mietspiegel

Baualtersklasse 7) 1990 – 2018

angegebene Mietspanne: 5,45 €/m² bis 7,37 €/m²

Basismiete 6,37 €/m²

Ausgangswert: 6,87 €/m² (gewichtet zwischen Mittel u. oberen Wert, bezogen auf die Lage)

Zu- und Abschläge

Wohnfläche (77,93 m²) 0,00 €/m²

Wärmeschutzverglasung 0,08 €/m²

Zentralheizung 0,00 €/m²

Balkon 0,23 €/m²

Bodenbelag (mittlerer Standard) 0,00 €/m²

Gegensprechanlage mit Türöffner 0,16 €/m²

Manuelle Außen-Rollläden 0,10 €/m²

angemessene Miete: 7,44 €/m²

6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	11	Wohnung DG links	77,93		7,44	579,80	6.957,60
Summe			77,93	-		579,80	6.957,60

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

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.957,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.462,90 €
jährlicher Reinertrag	= 5.494,70 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,90 % von 25.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 478,80 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.015,90 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 1,90\%$ Liegenschaftszinssatz ⁵ und $n = 52$ Jahren Restnutzungsdauer	× 32,853
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 164.787,36 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 25.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 189.987,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 1.775,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 191.762,36 €
	rd. 192.000,00 €

⁵ **Liegenschaftszinssatz** ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2023 für Wohnungseigentume Bj. 1995 – 2009 angegeben mit 2,1 % +/- 0,7 % (bei einer durchschnittlichen RND v. 57 Jahren, Mietpreisniveau 7,05 € und Wohnfläche 77 m²). Aufgrund der vorgefundenen Lage, gewichtet mit der RND bezogen auf die veröffentlichten Angaben des Gutachterausschusses angesetzt mit **1,9 %**.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

nach Angabe Grundstücksmarktbericht Ennepe-Ruhr-Kreis 2023, S. 112

„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 01.01.2022, wie in Ziff. III der Anlage 3 beschrieben, angepasst.“

Verwaltungskosten

jährlich je Eigentumswohnung

373,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

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

12,20 €/m²

Mietausfallwagnis

2 %

• für die Mieteinheit Wohnung DG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	373,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	950,75
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	139,15
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.462,90

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden, ME anteilig	-8.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden in der Tiefgarage	-40.000,00 €
• Balkonsanierung	-120.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig	-225,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen	-4.500,00 €
Summe	-8.225,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	10.000,00 €
• Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung	-10.000,00 €
• zwei Tiefgaragenstellplätze (SNR Doppelstellplatz Nr. 33 des Aufteilungsplans) geschätzter Zeitwert	20.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir anhand der Bauzeichnungen und Berechnungen strichprobenartig überprüft und dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung.

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Stadt Witten, 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

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2023 für Wohnungseigentume Bj. 1995 – 2009 angegeben mit 2,1 % +/- 0,7 % (bei einer durchschnittlichen RND v. 57 Jahren, Mietpreisniveau 7,05 € und Wohnfläche 77 m²).

Aufgrund der vorgefundenen Lage, gewichtet mit der RND bezogen auf die veröffentlichten Angaben des Gutachterausschusses angesetzt mit 1,9 %.

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.

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

Das (gemäß Bauakte) ca. 1995 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1995 = 28$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 28 \text{ Jahre} =$) 52 Jahren

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der Restnutzungsdauer (52 Jahre) ergibt sich ein Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre} =$) 28 Jahren.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 52 Jahren und
- ein Baujahr 1995

zugrunde gelegt.

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.

6.5 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 Kaufpreise, 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 die 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 für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

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

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von markt-konformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis von Durchschnittspreisen

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums – zur **Plausibilisierung des Ertragswertes** - auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Durchschnittspreises für Wohnungseigentum – ermittelt aus Kauffällen der letzten zwei Jahre – unter Einbeziehung angegebener Umrechnungsfaktoren ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors	
Durchschnittspreis für Wohnungseigentum (ohne Appartements) 80 m ² Wfl. Baujahresklasse 1995 – 1999, Wohnfläche 50 – 120 m ²	= 2.330,00 €/m ²
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.330,00 €/m ²

II. Anpassung des Vergleichsfaktors			
	Normobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor ⁶
Alter	30 Jahre	28	× 1,02
Wohnfläche [m ²]	80,00 m ²	77,93 m ²	× 1,00
Gebäudestandard	mittel	mittel	× 1,00
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	baujahrtypisch	× 1,00
Balkon / Terrasse	vorhanden	Balkon	× 1,00
Anzahl der Einheiten in der Anlage	13 bis 30	20	× 1,00
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	12	× 1,00
Gemeinde	Ennepe-Ruhr-Kreis	Witten	× 1,04
Wohnlage	mittel	gut	× 1,04
Vermietungssituation	unvermietet	Eigennutzung	× 0,96
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 2.467,71 €/m²

6.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.467,71 €/m ²
Wohnfläche	× 77,93 m ²
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 192.308,59 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 192.308,59 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 1.775,00 €
Vergleichswert	= 194.083,59 € rd. <u>194.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2023 mit rd. **194.000,00 €** ermittelt.

⁶ Umrechnungskoeffizienten u. Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktbericht 2023 des Ennepe Ruhr Kreises mit Stadt Witten, S. 81 ff.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden, ME anteilig	-8.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden in der Tiefgarage	-40.000,00 €
• Balkonsanierung	-120.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig	-225,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen	-4.500,00 €
Summe	-8.225,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	10.000,00 €
• Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung	-10.000,00 €
• zwei Tiefgaragenstellplätze (SNR Doppelstellplatz Nr. 33 des Aufteilungsplans) geschätzter Zeitwert	20.000,00 €
Summe	10.000,00 €

6.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **192.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung / Plausibilisierung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **194.000,00 €**.

Der **Verkehrswert für den 50/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit drei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 58452 Witten, Beisenweg 1 bis 5, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Beisenweg 5 im Dachgeschoss links nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der über der Wohnung befindlichen Fläche im Spitzboden, im Aufteilungsplan mit 11 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einem Doppelstellplatz, im Aufteilungsplan mit 33 bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bommern (AG Witten)	2274	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bommern	10	662

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2023 mit rd.

192.000,00 €

in Worten: einhundertzweiundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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 23. Januar 2024

Dipl. Wirt. Ing. (FH) Torsten Bücken

6.7 Sonderbewertung „Baulasteintragung“

**Im Baulastenverzeichnis von Witten ist zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks
Gemarkung Bommern, Flur 10, Flurstück 662**

folgende Baulast eingetragen:

Baulast Nr. 2979

lfd. Nr. 1) Sicherung einer Abstandsfläche zugunsten des Grundstücks Gemarkung Bommern, Flur 10, Flurstück 419 Teil 4, entsprechend der Eintragung im Lageplan und der Verpflichtungserklärung vom 21.12.1993

Eingetragen am 21.12.1993

In der Baulastübernahmeerklärung wird hierzu angegeben:

Sicherung einer Abstandsfläche (§ 6 BauO NW)

„Mir ist bekannt, dass auf dem Baugrundstück
Gemarkung Bommern, Flur 10, Flurstück 419 Teil 4
eine Einfamilienhausdoppelhaushälfte errichtet werden soll.

Ich übernehme hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung eine 2 qm große Fläche des Baulastgrundstücks von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche auf die für das Baulastgrundstück geltende Abstandsfläche nicht anrechnen zu lassen.

Die mit der Baulast belegte Fläche ist in dem Lageplan des ÖbVI Korte vom 21.10.1993 grün schraffiert angelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil der Erklärung.“

Beurteilung:

Nach sachverständiger Auffassung war zum Zeitpunkt der Baulasteintragung auf dem zu bewertenden Grundstück geplant 8 Einfamilien-Doppelhäuser zu errichten. Zur Errichtung dieser Gebäude war die Eintragung der vorstehenden Abstandsflächenbaulast erforderlich.

Tatsächlich wurden jedoch auf dem zu bewertenden Grundstück 3 Mehrfamilienhäuser – aufgeteilt in Wohnungseigentume – errichtet. Die Abstandsfläche ist – aufgrund der geänderten Bebauung – nicht mehr erforderlich.

Es ist – nach sachverständiger Auffassung – zu überprüfen, ob die eingetragene Baulast gelöscht werden kann.

Der Einfluss der Baulasteintragung kann – nach sachverständiger Auffassung – als marginal eingestuft werden. Der Einfluss auf den Verkehrswert liegt im Rundungsbereich und kann somit mit „Null“ angesetzt werden.

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
- WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)
- ErbbauRG:** 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 2023
- [10] Mietspiegel Stadt Witten 2020 / 2023

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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