

# Sachverständige - Hangebrauk + Bücker 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 + Bücker GbR Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)



**Torsten Bücker** beratender Ingenieur IKBauNRW

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

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

Amtsgericht Witten

Abt. 7 K

Bergerstr. 14

58452 Witten

Schneiderstraße 107  
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70

Telefax (0231) 97 300 711

E-mail [info@sabuero.de](mailto:info@sabuero.de)

[www.sabuero.de](http://www.sabuero.de)

Datum 17.10.2023/bü-et

**Gutachten – Nr.:** 23/08.11/078

**Geschäfts – Nr.:** 7 K 021/22

**Zwangsversteigerung**

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Vormholz (AG Witten), Blatt 1488 eingetragenen **122.750/1.000.000 Miteigentumsanteils** an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 58456 Witten, Otto-Hue-Str. 19 u. 21, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG des Hauses Nr. 21 nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 19.09.2023 ermittelt mit rd.

**80.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten zzgl. 13 Anlagen mit insgesamt 103 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<b>Übersicht Objekt-Daten</b> .....	3
2	<b>Beschreibung des zu bewertenden Objektes:</b> .....	6
3	<b>Ortsbeschreibung</b> .....	7
4	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	10
5	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	16
5.1	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus .....	16
5.2	Nebengebäude .....	19
5.3	Sondereigentum an der Wohnung im DG des Hauses Nr. 21.....	19
6	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	20
6.1	Grundstücksdaten.....	20
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
6.3	Bodenwertermittlung .....	24
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	27
6.4	Ertragswertermittlung.....	28
6.4.1	Ertragswertberechnung.....	32
6.5	Verkehrswert.....	40
7	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur</b> .....	41

## Anlagen

- 1) Wfl. Berechnung (1 Seite)
- 2) Fotobeschreibung (4 Seiten)

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

- 3) Lageplan (2 Seiten)
- 4) planungsrechtliche Auskunft (1 Seite)
- 5) Auskunft über Baulisten (5 Seiten)
- 6) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)
- 7) Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)
- 8) Auskunft über Bergschäden (3 Seiten)
- 9) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
- 10) Grundbuchauszug (9 Seiten)
- 11) Teilungserklärung (39 Seiten)
- 12) Unterlagen Archivakte (23 Seiten)
- 13) übergebene Unterlagen (10 Seiten)

## 1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	Mehrfamilienhäuser und Garage - aufgeteilt in Wohnungs- u. Teileigentume -
zu bewertende Wohnung:	Whg. DG im Haus 21, Nr. 5 des Aufteilungsplans
Ortstermin:	19.09.2023 um 9.00 Uhr
<b>Wohnfläche</b>	
Wohnung Dachgeschoß	72,14 m <sup>2</sup>
Baujahr ca.:	1962
theoretisches Baujahr:	1974
gewichtete Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	31 Jahre
Baualter:	49 Jahre
Jahresrohertrag:	5.098,92 €
Bodenwert anteilig:	25.400,00 €
Ertragswert:	80.000,00 €
<b>Verkehrswert :</b>	<b>rd. 80.000,00 €</b>
<b>Risiko fehlende Innenbesichtigung</b>	
- unterstellte Modernisierung für das Wohnungseigentum	15.500,00 €
- Unterhaltungsstau Gemeinschaftseigentum anteilig:	613,75 €
<b>weitere Besonderheiten</b>	
- Einfluss Baulasteintragung für das Wohnungseigentum	170,00 €

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	351,44 €/m <sup>2</sup> WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-223,37 €/m <sup>2</sup> WF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>1.113,11 €/m<sup>2</sup> WF</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>15,75</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>21,45</b>

## Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: Otto-Hue-Str. 21, 58456 Witten

Grundbuchangaben: Grundbuch von Vormholz (AG Witten), Blatt 1488, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Vormholz, Flur 2, Flurstück 1122 (866 m<sup>2</sup>)

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Witten  
Bergerstr. 14  
58452 Witten

Auftrag vom 08.08.2023 (Datum des Auftragsschreibens)

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 19.09.2023 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: 19.09.2023 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: 19.09.2023 um 9.00 Uhr

Es wurde ein örtlicher Besichtigstermin durchgeführt. Am durchgeführten Besichtigstermin konnte keine Innenbesichtigung der Gebäude durchgeführt werden.

Der Eigentümer wurde zuvor durch schriftliche Nachricht (Einschreiben / Rückschein) durch den Unterzeichner benachrichtigt. Der Empfang der Sendung wurde am 30.08.2023 bestätigt.

Mit Einladungsschreiben vom 28.08.2023 wurde der Eigentümer darauf hingewiesen, dass – wenn keine Innenbesichtigung durchgeführt werden kann – ein Wertabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung erfolgen wird.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 11.07.2023

**Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:**

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 29.08.2023
- Auskunft über Baulasten vom 29.08.2023
- Auskunft über Altlasten vom 29.08.2023
- Auskunft über Erschließungskosten vom 29.08.2023
- Auskunft über Bergschäden vom 18.09.2023
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 05.09.2023
- planungsrechtliche Auskunft vom 29.08.2023
- Teilungserklärung
- Unterlagen Altarchivakte
- übergebene Unterlagen (Energieausweis, Wirtschaftsplan, etc.

### **Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der Grundrissgestaltung, der vorhandenen Ausstattung und evtl. vorhandener Mängel.

**Aus den vorstehend genannten Gründen wird im Gutachten ein Risikoabschlag berücksichtigt.**

## **2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes:**

Bei den Gebäuden handelt es sich um zwei 2-geschossige, unterkellerte Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage – aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum -.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Dachgeschoss des Hauses Otto-Hue-Str. 21. Der Wohnung ist ein Abstellraum im Keller zugeordnet.

### **Grundrissbeschreibung der Wohnung – lt. Zeichnungen zur Teilungserklärung –**

Von der Wohnungseingangstür gelangt man in eine Verteilerdiele aus der rechts zugänglich ein Wohn- / Esszimmer mit Balkon und offen gestalteter Küche, rechts in der Diele gesehen gelangt man links in ein Kinderzimmer, rechts in ein Badezimmer und geradeaus in ein Schlafzimmer.

In der Teilungserklärung wird für die zu bewertende Wohnung die Wohnfläche mit 73,05 m<sup>2</sup> angegeben. Diese wurde anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen durch den Unterzeichner überprüft und mit 72,14 m<sup>2</sup> ermittelt. Diese wird für die nachfolgende Bewertung zugrunde gelegt.

Eine Besichtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums wurde dem Unterzeichner nicht ermöglicht. In der nachfolgenden Bewertung wird diesbezüglich ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

### **Angaben der WEG Verwaltung**

Das Hausgeld für die zu beurteilende Wohnung wird mit 230,00 €/Monat angegeben. Aus dem Wirtschaftsplan ist zu entnehmen, dass Erhaltungsrücklagen gebildet werden. Weitere Angaben liegen nicht vor.

### 3 Ortsbeschreibung

Witten Stadt im Ennepe-Ruhr-Kreis am südöstlichen Rand des Ruhrgebietes, ca. 98.575 Einwohner<sup>1</sup>. 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 Ruhtal. 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

---

<sup>1</sup> Stand 30.06.2023

## Demografie der Stadt Witten<sup>2</sup>

### 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

Wegweiser  
Kommune 

<sup>2</sup> Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+witten+2018-2021>

Demografische Entwicklung - Witten (im Ennepe-Ruhr-Kreis) | Seite 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, Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung  
[www.wegweiser-kommune.de](http://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

Stand: 04.07.2023

## 4 Grund- und Bodenbeschreibung

### Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Ennepe-Ruhr-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Witten (ca. 98.575 Einwohner)

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

Autobahnzufahrt:  
ca. 3,7 km westlich AS Witten Herbede auf die A43, von dort aus hat man Anschluss an das überregionale Autobahnnetz, und zwar in nordöstlicher Richtung ABK Bochum Witten auf die A44 und in südwestlicher Richtung ABK Wuppertal Nord auf die A1 u. A46

Bahnhof:  
Hbf. ca. 6,7 km nordöstlich entfernt  
Bahnstation Witten Herbede ca. 2,2 km erreichbar

Flughafen:  
Dortmund-Wickede ca. 39 km östlich gelegen,  
Köln-Bonn ca. 78 km südlich gelegen,  
Düsseldorf ca. 58 km westlich gelegen.

#### Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 0,5 – 1,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 7,6 km entfernt; mittlere Wohnlage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, zwei- bis dreigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

gering (durch Anlieger)

Topografie:

eben

## **Gestalt und Form**

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 34 m

mittlere Tiefe:

ca. 26 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 866 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

## **Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden;  
Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss  
Kanalanschluss  
(unterstellt)

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;  
Bauwicgarage

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 29.08.2023 ist das Bewertungsobjekt zurzeit **nicht** im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 18.09.2023 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hanomag I“. Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist die RAG AG.

„Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich nicht. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

(siehe Anlage)

Kampfmittel:

Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen<sup>3</sup> wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg<sup>1</sup> 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 11.07.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Vormholz (AG Witten), **Blatt 1488** folgende Eintragung:

**Ifd. Nr. 4)** Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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

<sup>3</sup> 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

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft vom 29.08.2023 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 29.08.2023 vor.

#### Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

##### „Baulasten Nr. 1968 lfd. Nr. 2 u. 3

**lfd. Nr. 1)** Sicherung von drei notwendigen Garagen- oder Stellplätzen zugunsten des Grundstücks Gemarkung Vormholz, Flur 2, Flurstück 305 entsprechend der Eintragung im Lageplan und der Verpflichtungserklärung vom 06.05.1986.  
Eingetragen am 17.05.1986

**lfd. Nr. 2)** Sicherung eines Kinderspielplatzes zugunsten des Grundstücks Gemarkung Vormholz Flur 2, Flurstück 305 entsprechend der Eintragung im Lageplan und der Verpflichtungserklärung vom 06.05.1986.  
Eingetragen am 17.05.1986

**lfd. Nr. 3)** Sicherung eines Mülltonnenstandplatzes zugunsten des Grundstücks Gemarkung Vormholz, Flur 2, Flurstück 305 entsprechend der Eintragung im Lageplan und der Verpflichtungserklärung vom 06.05.1986.  
Eingetragen am 17.05.1986

siehe Anlagen

Denkmalschutz:

Das zu bewertende Objekt ist **nicht** in der Denkmalliste der Stadt Witten verzeichnet. (sh. schriftliche Auskunft vom 29.08.2023)

## **Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts 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 29.08.2023)

## **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 folgender öffentlicher Erschließungsanlage erschlossen:

### **Otto-Hue-Straße**

**Erschließungsbeiträge** nach den Bestimmungen der §§ 127 ff Baugesetzbuches (BauGB) sind **nicht** zu entrichten.

Das Grundstück unterliegt der **Straßenbaubeitragspflicht** gemäß § 8 KAG NW. (nachmalige Herstellung). Konkrete straßenbauliche Maßnahmen, die zu einer Beitragspflicht führen, stehen allerdings 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 29.08.2023)

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 05.09.2023 wurde durch die Stadt Witten (Amt für Wohnen und Soziales) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde und daher keiner mietrechtlichen Bindung unterliegt.

### **Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern (aufgeteilt in Wohnung- und Teileigentum) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich 1 Garage.

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 Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

### 5.1 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus

#### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus;  
zweigeschossig; unterkellert;  
ausgebautes Dachgeschoss;  
einseitig angebaut

Baujahr: 1962 (gemäß Bauakte)

Modernisierung: Es wird unterstellt, dass das Gebäude teilweise modernisiert wurde. Von außen ist erkennbar, dass die Fenster nicht mehr aus dem Baujahr des Gebäudes stammen. Zu weiteren Modernisierungen kann keine Aussage getroffen werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

Energieeffizienz:

Energieausweis vom 29.11.2018 liegt vor.

Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt.

Der Endenergieverbrauch beträgt **96,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**.  
Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.

**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, Heizung, Waschküche  
(entnommen aus den Zeichnungen der Teilungserklärung)

Erdgeschoss:

zwei Wohnungen

1. Obergeschoss:

zwei Wohnungen

Dachgeschoss:

eine Wohnung

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament (unterstellt)

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: tragende Innenwände Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton (unterstellt)

Treppen: Geschosstreppe:  
Stahlbeton (unterstellt)

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz (unterstellt)

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:

einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt

Heizung:

Zentralheizung als Pumpenheizung mit Brennstoff (Gas), Baujahr 2012

- entnommen aus Energieausweis -

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)  
unterstellt

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung  
(entnommen aus Energieausweis)

**Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:

Kellerlichtschächte, Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon, Kelleraußentreppen, Kamine über Dach

Bauschäden und Baumängel:

Rissbildungen an der giebelseitigen Fassade, Abplatzungen am Dachüberstand erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand von außen (soweit erkennbar) ist durchschnittlich.

Es wird Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf in den Wohnräumen unterstellt.

## 5.2 Nebengebäude

Garage (Einzelgarage, massiv, Stahlschwингтор)

## Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

## 5.3 Sondereigentum an der Wohnung im DG des Hauses Nr. 21

### Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumauflteilung

Lage des Sondereigentums im  
Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG  
des Hauses Nr. 21 nebst Keller, im Aufteilungsplan mit  
Nr. 5 bezeichnet.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden  
Grundrisszeichnungen mit 72,14 m<sup>2</sup> ermittelt. Diese  
wird für die Bewertung zugrundgelegt.

In der Teilungserklärung wird eine Wohnfläche von  
73,05 m<sup>3</sup> angegeben.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:  
3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Balkon, 1 Keller

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

### Raumausstattungen und Ausbauzustand

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.

## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 122.750/1.000.000 Miteigentumsanteil** an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 58456 Witten, Otto-Hue-Str. 19 u. 21, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG des Hauses Nr. 21 nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet** zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 ermittelt:

#### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Vormholz (AG Witten)	1488	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Vormholz	2	1122	866 m <sup>2</sup>

#### anteilige Grundstücksfläche für das Wohnungseigentum

$$866,00 \text{ m}^2 \times 122.750/1.000.000 = \underline{\underline{106,30 \text{ m}^2}}$$

#### 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: €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungstichtags 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 Wertermittlungstichtag 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 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Nutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

### Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

## 6.3 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

#### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Witten
Postleitzahl	58456
Gemarkungsname	Vormholz
Gemarkungsnummer	1089
Ortsteil	Herbede
Bodenrichtwertnummer	906012
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>225 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-IV
Geschossflächenzahl	0,7
GFZ-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (§16 Absatz 4 ImmoWertV)
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	215,00 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Vormholzer Ring/Karl-Legien-Str./August-Schmidt-Str.

Tabelle 1: Richtwertdetails (BORIS NRW)

Der **Bodenrichtwert** beträgt **225,00 €/m<sup>2</sup>** 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)	= 2-4

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 19.09.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,96
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Grundstücksfläche (f)	= 866,00 m <sup>2</sup>

## Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>	
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>225,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	19.09.2023	× 1,00	<b>E1</b>

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
GFZ	0,7	0,96	× 1,06	<b>E2</b>
Fläche (m <sup>2</sup> )		866,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2-4	2	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 238,50 €/m <sup>2</sup>	
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>			= <b>238,50 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>238,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	866,00 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	206.541,00 € <u>rd. 206.541,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 insgesamt

**206.541,00 €.**

## 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** Geschossflächenzahl (GFZ) für das Bodenrichtwert-Grundstück mit 0,7 als gebietstypisch angegeben und nach der GFZ-Vorschrift des Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises umgerechnet.

### **"Baureifes Land (Geschosswohnungsbau) – WGFZ**

Eigene Untersuchungen zur Umrechnung bei abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ) liegen nicht vor. Der Gutachterausschuss ist jedoch der Auffassung, dass im Geschosswohnungsbau eine tendenzielle Abhängigkeit des Bodenwerts vom Maß der baulichen Nutzung besteht.

Für die Umrechnung des Wertverhältnisses von Mehrfamilienhausgrundstücken bei abweichender Geschossflächenzahl wird auf die Umrechnungskoeffizienten der Anlage 1 in der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) verwiesen."

#### **„Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten gibt für den **Geschosswohnungsbau** Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ an.

BRW [€/m <sup>2</sup> ]	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
500					0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82

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.

Die Modellbeschreibung ist dem Grundstücksmarktbericht zu entnehmen, ebenso ein Berechnungsbeispiel.“

### **Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	0,96	0,99
<b>Vergleichsobjekt</b>	0,70	0,93

**Anpassungsfaktor** (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,06**

### 6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 122.750/1.000.000)** 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.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	206.541,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	206.541,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 122.750/1.000.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	25.352,91 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 25.352,91 €</b> <b>rd. 25.400,00 €</b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 **25.400,00 €**.

## 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. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

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

## **Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

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

"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."

### **Liegenschaftzinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)**

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

Liegenschaftzinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftzinssätze 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 Liegenschaftzinssatz (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 Modellsätzen 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. Bodenschätzten 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 Mietspiegel Stadt Witten 2023**

Gültig ab 01.07.2023, Erhebungsstand 01.10.2022

#### **Einordnung im Mietspiegel**

Baualtersklasse 4 = 1950 bis 1964

angegebene Mietspanne: 4,93 €/m<sup>2</sup> bis 6,43 €/ m<sup>2</sup>  
Basismiete 5,70 €/m<sup>2</sup>

#### **Berechnung für die zu bewertende Wohnung**

Ausgangswert (Basismiete)	5,70 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge</b>	
Wohnfläche (72,14 m <sup>2</sup> )	0,00 €/m <sup>2</sup>
Balkon	0,07 €/m <sup>2</sup>
Baderneuerung (unterstellt)	0,12 €/m <sup>2</sup>
Zentralität 2	0,00 €/m <sup>2</sup>
Grün- u. Freiflächen 2	0,00 €/m <sup>2</sup>
Umweltbelastungen 1	<u>0,00 €/m<sup>2</sup></u>
<b>angemessene Miete:</b>	<b><u>5,89 €/m<sup>2</sup></u></b>

#### 6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung (Mehrfamilienhaus)	lfd. Nr.	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
		Nutzung/Lage				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	5	Wohnung DG		72,14		5,89	424,91	5.098,92
Summe				72,14	-		424,91	5.098,92

Gebäudebezeichnung (Mehrfamilienhaus)	lfd. Nr.	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		Nutzung/Lage				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	5	Wohnung DG		72,14		5,89	424,91	5.098,92
Summe				72,14	-		424,91	5.098,92

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht – bezogen auf die unterstellte Eigennutzung - der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>5.098,92 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<b>– 1.355,09 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 3.743,83 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
<b>2,20 % von 25.400,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	<b>– 558,80 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.185,03 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21)	
bei p = <b>2,20 %</b> Liegenschaftszinssatz <sup>4</sup>	
und n = <b>31</b> Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 22,302</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 71.032,54 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 25.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 96.432,54 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 16.283,75 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 80.148,79 €</b>
	<b>rd. 80.000,00 €</b>

<sup>4</sup> **Liegenschaftszinssatz** ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2023 für Wohnungseigentüme Bj. 1950 – 1974 angegeben mit 2,2 % +/- 1,5 % (bei einer durchschnittlichen RND v. 32 Jahren, Mietpreisniveau 6,45 € und Wohnfläche 70 m<sup>2</sup>). Aufgrund der vorgefundenen Lage, bezogen auf die veröffentlichten Angaben des Gutachterausschusses, angesetzt mit **2,2 %**.

## Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

„Für die Berechnung der einzelnen Liegenschaftszinssätze wurden die jeweiligen Bewirtschaftungskosten des zugrundliegenden 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 €

### Instandhaltungskosten

jährlich je m<sup>2</sup> Wfl. 12,20 €/m<sup>2</sup>

### Mietausfallwagnis

2 %

#### • für die Mieteinheit Wohnung DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	373,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	880,11
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	101,98
Betriebskosten	----	----	----
<b>Summe</b>			<b>1.355,09</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
<b>Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig</b>	<b>-613,75 €</b>
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen -5.000,00 €	
<b>Summe</b>	<b>-613,75 €</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

#### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussung insg.
<b>-15.500,00 €</b>
• Mehrfamilienhaus – sh. nachfolgende Berechnung – -15.500,00 €
„Wertminderung infolge erforderliche Modernisierungsmaßnahmen“
Die Modernisierungsmaßnahmen für das Wohnungseigentum werden als <b>Risiko der fehlenden Innenbesichtigung</b> unterstellt.
<b>-170,00 €</b>
• Einfluss Baulasteneintragung sh. Sonderbewertung -170,00 €
<b>-15.670,00 €</b>
<b>Summe</b>

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

**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 3,00 Modernisierungspunkten)	225,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	× 72,14 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 16.231,50 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	× 1,03
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(lk)	= 16.718,45 €
relative regionalisierte Neubaukosten	4.254,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	× 72,14 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	= 306.883,56 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(lk) / HK	0,05
Erstnutzungsfaktor	1,21

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 25.400,00 €	x 0,05	x (1,21 – 1)	= 1.012,54 €

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen	21,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	× 72,14 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	× 3,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 227,24 €

**Gesamtweneinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(lk)	– 16.718,45 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 1.012,54 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 227,24 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	– 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Weneinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	– 0,00 €
<b>Weneinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	<b>= –15.478,67 €</b>
	<b>rd. –15.500,00 €</b>

## **Sonderbewertung „Baulasteintragung“**

### **Im Baulastenverzeichnis von Witten, Baulastenblatt Nr. 1968, Seite 1**

**Grundstück Otto-Hue-Str.  
Gemarkung Vormholz, Flur 2, Flurstück 305**

**sind folgende Eintragungen vorhanden.**

**Ifd. Nr. 1)** Sicherung von drei notwendigen Garagen- oder Stellplätzen zugunsten des Grundstücks Gemarkung Vormholz, Flur 2, Flurstück 305 entsprechend der Eintragung im Lageplan und der Verpflichtungserklärung vom 06.05.1986.  
Eingetragen am 17.05.1986

**Ifd. Nr. 2)** Sicherung eines **Kinderspielplatzes** zugunsten des Grundstücks Gemarkung Vormholz Flur 2, Flurstück 305 entsprechend der Eintragung im Lageplan und der Verpflichtungserklärung vom 06.05.1986.  
Eingetragen am 17.05.1986

**Ifd. Nr. 3)** Sicherung eines **Mülltonnenstandplatzes** zugunsten des Grundstücks Gemarkung Vormholz, Flur 2, Flurstück 305 entsprechend der Eintragung im Lageplan und der Verpflichtungserklärung vom 06.05.1986.  
Eingetragen am 17.05.1986

### **Bewertung:**

Das vormalige Flurstück 305 soll in zwei Grundstücke geteilt werden, sodass die Häuser Otto-Hue-Str. 19 +21 sowie die Häuser Otto-Hue-Str. 23 + 25 auf je einem Teilstück stehen (heutige Flurstücke 1122 und 1123).

Auf dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 1122) sind zugunsten des Nachbargrundstücks (Flurstück 1123) die im Lageplan markierten Baulastflächen „Kinderspielplatz“ (Fläche von 9,00 m x 6,00 m) u. „Mülltonnenstandplatz“ (Fläche von 2,00 m x 1,50 m) für die Häuser 23 u. 25 von baulichen Anlagen und Hindernissen freizuhalten, sodass der Kinderspielplatz sowie der Mülltonnenstandplatz angelegt und genutzt werden kann und auf Dauer gesichert ist.

### **Benötigte Fläche für die Baulastflächen:**

Kinderspielplatz	9,00 m x 6,00 m =	54,00 m <sup>2</sup>
Mülltonnenstandplatz	2,00 m x 1,50 m =	<u>3,00 m<sup>2</sup></u>
<b>benötigte Baulastflächen</b>		<b><u>57,00 m<sup>2</sup></u></b>

**Berechnung:**

57,00 m<sup>2</sup> x 238,50 €/m<sup>2</sup> (angepasster Bodenrichtwert) = 13.594,50 €

	<b>Wohnungsgrundstücke</b>	<b>Gewerbegrundstücke</b>
unwesentliche Beeinträchtigung	10 – 30 <b>X</b>	10 – 20
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 – 70	20 – 55
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 – 80	55 – 80

Nach sachverständiger Auffassung ergibt sich für das zu beurteilende Wohnungseigentum kein wesentlicher Einfluss durch die Baulasteintragung. Allein die Tatsache, dass die Bau- last eingetragen ist rechtfertigt eine unwesentliche Beeinträchtigung von 10 %.

Wertnachteil entsprechend der Beeinträchtigung im konkreten Fall (Inanspruchnahme durch die Nachbarn), geschätzt 10 % von 13.594,50 € 1.359,45 €

**anteilig für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 5**

1.359,45 € x 1.227,500/10.000 166,87 €

**Einfluss „Baulasteintragung“** **rd. 170,00 €**

## **Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung**

### **Wohnflächen**

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir anhand der Zeichnungen durchgeführt 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 2023,

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 €/m<sup>2</sup> 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 Wohnungseigentüme Bj. 1950 – 1974 angegeben mit 2,2 % +/- 1,5 % (bei einer durchschnittlichen RND v. 32 Jahren, Mietpreisniveau 6,45 € und Wohnfläche 70 m<sup>2</sup>). Aufgrund der vorgefundenen Lage, bezogen auf die veröffentlichten Angaben des Gutachterausschusses angesetzt mit 2,2 %.

### **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. 1962 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

**Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:**

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maxi- male Punkte	Tatsächliche Punkte		Begrün- dung
		Durchge- führte Maßnah- men	Unter- stellte Maßnah- men	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	0,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	1,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	0,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	1,0	B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	1,0	B07
Summe		3,0	3,0	

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

**B01** Es wird unterstellt, dass aufgrund des Ausbaus des Dachgeschosses im Jahr 1992 tlw. Modernisierungen des Daches vorgenommen wurden 1 Pt.

**B02** Dem äußereren Anschein nach ist zu unterstellen, dass die Fenster vor einigen Jahren modernisiert wurden 1 Pt.

**B03** Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass die Leitungssysteme tlw. zu modernisieren sind 1 Pt.

**B04** Die Heizungsanlage wurde – nach Angaben des Energieausweises – 2012 modernisiert 1 Pt.

**B06** Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass das Badezimmer ggf. zu modernisieren ist 1 Pt.

**B07** Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass der Innenausbau tlw. zu modernisieren ist 1 Pt.

Ausgehend von den 6 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 (2023 – 1962 = 61 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 61 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (31 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 31 Jahre =) 49 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 49 Jahren =) 1974.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1974

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.

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

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

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

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

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

## 6.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **80.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert für den 122.750/1.000.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 58456 Witten, Otto-Hue-Str. 19 u. 21, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG des Hauses Nr. 21 nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet**

<b>Wohnungsgrundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>Ifd. Nr.</b>
Vormholz (AG Witten)	1488	1
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
Vormholz	2	1122

wird zum Wertermittlungsstichtag **19.09.2023** mit rd.

**80.000,00 €**  
in Worten: **achtzigtausend 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 17. Oktober 2023

\_\_\_\_\_  
Dipl. Wirt. Ing. (FH) Torsten Bücker

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### – in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:** Baugesetzbuch

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

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

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

**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 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 beigefügt. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der einzelnen Personen bzw. Institutionen gestattet.

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