



Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Von der IHK zu Dortmund öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Büro Coesfeld

Feldweg 3
48653 Coesfeld

Telefon: (02541) 84 74 29 7

Telefax: (02541) 84 74 29 8

E-Mail: info@sv-simsch.de

Büro Dortmund

Mergelteichstraße 21
44225 Dortmund

Telefon: (0231) 72 50 63 3

Telefax: (0231) 72 50 63 4

E-Mail: info@sv-simsch.de

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **0324-968-AGW**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom 07.10.2024

**zum Bewertungsstichtag
18.06.2024**

für das mit einem

**Mehrfamilienhaus und Garagen
bebaute Grundstück**

**Herdecker Straße 21, 58453 Witten
Gemarkung Annen, Flur 4, Flurstück 485 u. 929**

Auftraggeberin: Amtsgericht Witten

Aktenzeichen: 007 K 025/23



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Gutachtenanlass	4
1.2	Zweck des Gutachtens.....	4
1.3	Bewertungsobjekt.....	5
1.4	Flurkarte	5
1.5	Grundbuchangaben	6
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
1.7	BESONDERHEITEN	8
2.	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Makrolage	9
2.2	Mikrolage	9
2.3	Grundstück.....	10
2.4	Baulasten	11
2.5	Erschließungsbeiträge.....	11
2.6	Altlasten/Bergbau	11
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung	13
2.8	Denkmalschutz.....	13
2.9	Fördermittel.....	13
3.	Gebäudebeschreibung	14
3.1	Allgemeine Hinweise	14
3.2	Gebäudeart / Nutzung	15
3.3	Gebäudehistorie	15
3.4	Raumanordnung	15
3.5	Gebäudeausführung	16
3.6	Nebengebäude	18
3.7	Außenanlagen	18
3.8	Modernisierung / Instandhaltung	18
3.9	Bauschäden	19
4.	Gesamteindruck.....	21
5.	Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl	22
6.	Bodenwertermittlung.....	23
6.1	Eingangsbetrachtung.....	23
6.2	Bodenwert.....	25
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
7.1	Baulasten	26
7.1.1	Allgemeine Hinweise	26
7.1.2	Baulast Nr. 4870 (Vereinigungsbaulast)	27
7.2	Lasten und Beschränkungen	28
7.2.1	Abt. II/4 Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht	28
8.	Ertragswertverfahren	31
8.1	Allgemeine Hinweise	31
8.2	Liegenschaftszinssatz	32

8.3	Tatsächliche Erträge.....	32
8.4	Gebäudedaten.....	34
8.5	Vorläufiger Ertragswert.....	35
8.6	Ertragswert	37
9.	Vergleichswertverfahren	38
9.1	Allgemeine Hinweise	38
9.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens	39
9.3	Vergleichspreis.....	40
9.4	Vorläufiger Vergleichswert.....	40
9.5	Vergleichswert	40
10.	Verkehrswertermittlung	43
10.1	Wertansätze	43
10.2	Wertableitung	43
10.3	Verkehrswert nach BauGB, belastet	44
10.4	Verkehrswert nach ZVG, unbelastet	45
10.5	Verkehrswert nach ZVG, einschl. Baulast, ohne Abt. II.....	46
11.	Schlusswort.....	46
12.	Einzelwerte/wirtschaftliche Einheit.....	47
13.	Literatur, Fundstellen, Gesetze	48
Anlagen		49
Anlage 1	Übersichtsplan	50
Anlage 2	Liegenschaftsbuchauszug	51
Anlage 3	Baulastenauskunft.....	52
Anlage 4	Erschließungsbeitragssituation.....	55
Anlage 6	Altlastenauskunft	56
Anlage 7	Bergbauauskunft.....	57
Anlage 8	Fördermittelauskunft	60
Anlage 9	Denkmalauskunft	61
Anlage 10	Bodenrichtwert	62
Anlage 11	Vergleichskaufpreise.....	63
Anlage 12	Flächenberechnung.....	64
Anlage 13	Grundrisse	67
Anlage 14	Fotos.....	72

Hinweis:

Die in diesem Gutachten enthaltenen Auskünfte, Karten und Zeichnungen sind urheberrechtlich geschützt.

Sie dienen ausschließlich als Beleg und zur Nachvollziehbarkeit der im Gutachten getroffenen Aussagen und Annahmen. Sie dürfen weder in Teilen noch vollständig vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Das Gutachten darf ohne Zustimmung des Unterzeichners weder in Teilen noch als Ganzes im Internet veröffentlicht werden.

Das Gutachten mit sämtlichen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Witten eingesehen werden.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenanlass

Grund: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Datum der

1. Ortsbesichtigung: 28.05.2024, ca. 10:00 bis ca. 11:10 Uhr

2. Ortsbesichtigung: 18.06.2024, ca. 10:00 bis ca. 11:20 Uhr

**Wertermittlungs-
stichtag:**

18.06.2024

(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag:

18.06.2024

(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer

1. Ortsbesichtigung:

**siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des
Amtsgerichtes Witten**

2. Ortsbesichtigung:

1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient ausschließlich für den oben angegebenen Grund (Zwangsversteigerung) und ist auch nur für diesen Zweck zu verwenden. Gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten sind bei der Wertableitung für das Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen.

Jede weitere Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf, steuerliche Verwendung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

1.3 Bewertungsobjekt

Objektart: eingeschossiges Mehrfamilienhaus mit zweigeschossigem Anbau, unterkellert nebst zwei Garagen

Baujahr: Urbaujahr um 1892, Anbau um 1990

Wohn-/Nutzeinheiten: 6 WE

Garage: 2 GA

Wohnfläche (WF) ca.: 373,07 m² (gemäß Aktenauswertung)

1.4 Flurkarte



1.5 Grundbuchangaben

(Grundbuchauszug vom 19.02.2024)

Bestandsverzeichnis (Grundstücke und Rechte)

Amtsgericht Witten, Grundbuch von Annen, Blatt: 1034

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
7	Annen	4	485	Gebäude und Freifläche, Herdecker Straße 21, 21A	1.069
9	"	"	929	Gebäude und Freifläche, Herdecker Straße	30

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr.	4	siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Witten	
lfd. Nr.			

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	Bezogen auf Flst.	
4	485	Beschr. pers. Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenut- zungsrecht), eingetragen am 13.12.2023
5		Die Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Lünen, 007 K 025/23). Eingetragen am 13.12.2023

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

In **Abteilung III** des Grundbuchs ggf. eingetragene Schuldverhältnisse bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt, da solche Eintragungen i. A. nicht wertbeeinflussend sind, sondern preisbeeinflussend. Bei diesen Eintragungen wird davon ausgegangen, dass sie durch eine entsprechende Kaufpreisminderung ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 06.03.2024
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.03.2024
3. Auskunft zur Baulastensituation vom 11.03.2024
4. unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.02.2024
5. Eintragungsbewilligung vom 06.11.2023
6. Erschließungsbeitragsauskunft vom 08.03.2024
7. Altlastenauskunft vom 06.03.2024
8. Bergbauauskunft vom 12.03.2024
9. Auskunft zum Planungsecht vom 09.04.2024
10. Denkmalauskunft vom 07.03.2024
11. Fördermittelauskunft vom 15.03.2024
12. Richtwertkarte des Gutachterausschusses im Ennepe-Ruhr-Kreis (BORIS)
13. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
14. Mietspiegel der Stadt Witten vom 01.07.2023
15. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vom 13.09.2024
16. Recherchen in den digital zur Verfügung gestellten Bauakten der Stadt Witten
17. Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

Für die erhaltenen Unterlagen und Auskünfte wie z. B. Grundbücher, Aktenauszüge, Dokumente etc. wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

1.7 BESONDERHEITEN

Zugang

Mangels Zutritts waren die Wohnung WE 5 im EG links des straßenseitigen Hauseingangs, der Dachboden des straßenseitigen Gebäudebereichs sowie die Garagen nicht von innen zu besichtigen. Für die nicht zugänglichen Grundstücks- und Gebäudebereiche wird ein durchschnittlicher Zustand, ohne weitere Schäden und Mängel, entsprechend den zugänglichen Bereichen unterstellt. Sollten sich hierzu im Nachgang zu dieser Bewertung abweichende Erkenntnisse einstellen, hätte der nachfolgend ermittelte Verkehrswert keinen längeren Bestand und wäre entsprechend der neuen Kenntnislage zu modifizieren.

Fotos

Auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers und der Bewohner, enthält die Internetversion keine Fotos des Bewertungsobjektes und wurden von den Wohnungen WE 4 und WE 6 keine Innenaufnahmen erstellt.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt in der Stadt Witten, im Stadtteil Annen.

Die Stadt **Witten** liegt am östlichen Ausgang des Ruhrgebiets und schließt im Nordosten an Dortmund und im Westen an Bochum an. Witten ist dem Ennepe-Ruhr-Kreis angeschlossen und hat etwa 99.000 Einwohner. Laut Demographiebericht der Stadt Witten von 2016, wird bis 2030 mit einer abnehmenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet.

Der **Stadtteil Annen** liegt östlich des Stadtzentrums von Witten und zeichnet sich sowohl durch Wohnquartiere als auch durch Industrieflächen und im südlichen Bereich durch umfangreiche land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen aus.

Der Stadtbezirk verfügt umfassend über eigene **Infrastruktureinrichtungen** wie z. B. Krankenhaus, Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Es bestehen zudem Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (Bus- und Bahnlinien).

Das **Stadtzentrum** von Witten mit Läden zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs sowie allgemeinen öffentlichen Einrichtungen liegt etwa in 6 km Entfernung zum Bewertungsobjekt.

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt südlich des Stadtteilzentrums von Witten Annen auf der Ostseite der Herdecker Straße, zwischen Marktweg und Hüllbergweg. Die Straße ist zweispurig, mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut und mit Asphalt befestigt. Im Straßenraum bestehen Straßenbeleuchtung sowie Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden.

Die Herdecker Straße dient als Verbindungsstraße zu Herdecke, dem Dortmunder Süden sowie der Autobahnanschluss an die A 45.

Die **engere Nachbarschaft** besteht im Wesentlichen aus einer ein- bis dreigeschossigen Bebauung mit Wohnhäusern. Das Freibad von Witten Annen liegt nur wenige hundert Meter vom Bewertungsobjekt entfernt.

Die **weitere Nachbarschaft** ist durch Wohnsiedlungen sowie Grün- und Forstflächen geprägt.

Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie **Einkaufsmöglichkeiten** sind in fußläufiger Entfernung gelegen.

Die **Wohnlage** im Bereich des Bewertungsobjektes ist lokal betrachtet als durchschnittliche Lage zu bewerten. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens auf der Herdecker Straße, ist die durchschnittliche Lage geringfügig eingeschränkt.

Die Haltestellen der **öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen** (Buslinie) befinden sich unmittelbar am Bewertungsobjekt. Die nächste Bahnhaltestelle liegt in bedingt fußläufiger Entfernung.

Die **Verkehrslage** ist als durchschnittlich einzustufen.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist im Bereich des Bewertungsobjektes als durchschnittlich zu betrachten.

2.3 Grundstück

Das Grundstück ist als **Reihengrundstück** angelegt und unregelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte). Das Grundstück besteht aus den zwei Flurstücken 929 und 485. Das Flurstück 929 dient als Teilfläche einer Garagenzufahrt und ist teils mit einer Garage überbaut. Auf dem Flurstück 485 ist das Wohnhaus sowie eine weitere Garage errichtet.

Die **Geländeoberfläche** steigt nach Nordosten hin an (Hanglage). Die **Ausrichtung** des Grundstücks erfolgt von der Herdecker Straße aus in nordöstliche Richtung.

Die **Breite** des Flst. 485 beträgt zwischen 22,00 und 26,00 m, die **Tiefe** im Mittel ca. 46 m.

Die **Breite** des Flst. 929 beträgt zwischen 1,50 und 3,00 m, die **Tiefe** ca. 15 m.

Das Grundstück ist an die **Versorgungsleitungen** von Gas, Wasser, Strom und Telefon sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

2.4 Baulasten

Gemäß Auskünften der Stadt Witten besteht für das Bewertungsgrundstück die Baulast Nr. 4870 (Vereinigungsbaulast, vgl. Anlage).

2.5 Erschließungsbeiträge

Die Stadt Witten bescheinigt auf Anfrage folgendes (vollständiger Text vgl. Anlage):

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

Das Grundstück unterliegt der Straßenbaubeitragspflicht gemäß § 8 KAG NW. 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.“

2.6 Altlasten/Bergbau

Auskunft des **Ennepe-Ruhr-Kreises** (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Die o.g. und im Kartenausschnitt auf der ersten Seite markierten Flurstücke sind im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen.“

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg** (vollständiger Text vgl. Anlage):

„..., das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ver. Hamburg und Franziska“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Union VI“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die E.ON SE in Essen.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks bis in die 1950er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der auf den Grubenbildern dokumentierte und für das Grundstück relevante Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen."

Weitere Untersuchungen

Weitere, über die erhaltenen Altlastenauskünfte hinausgehende, Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Gefährdungen durch Altlasten und Bergbau, wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

Die Altlastenproblematik fließt somit nur in dem Rahmen ein, wie er sich aus den vorliegenden Aussagen und Untersuchungen ergibt. Darüberhinausgehende Risiken bleiben im weiteren Bewertungsgang ohne Berücksichtigung.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, unter der Bergbau betrieben wurde. Hiermit verbundene verbleibende Risiken hinsichtlich noch potenziell auftretender Bergschäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Potenziell verbleibende Risiken aus dem - mehrheitlich in der weiteren Vergangenheit - eingestellten Abbau auf Beeinflussungen der Erdoberfläche wurden im Rahmen der Wertermittlung nicht untersucht. Die Bergbauproblematik geht somit im Weiteren nicht in den Bewertungsgang der Verkehrswertermittlung ein.

Sollten sich aus neuen oder veränderten Erkenntnissen, als den zum Stichtag vorliegenden Angaben und Aussagen, abweichende Risikoeinschätzungen ergeben, hätte der hier ermittelte Verkehrswert nicht länger Bestand und wäre entsprechend der geänderten Informationslage anzupassen.

2.7 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt ist in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Witten als „**Wohnbaufläche**“ dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Witten, liegt das Bewertungsgrundstück im unbeplanten Innenbereich.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach **§ 34 BauGB „Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile“**.

Hiernach sind innerhalb bebauter Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist, sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kann die definitive Ausprägung für Art und Maß der zulässigen Bebauung nicht abschließend geklärt werden, sondern ist primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Baugenehmigungsverfahrens verbindlicher zu klären.

2.8 Denkmalschutz

Die Stadt Witten teilet auf Anfrage mit, dass das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste eingetragen ist (vgl. Anlage).

2.9 Fördermittel

Auf Anfrage teilte die Stadt Witten mit, dass für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung besteht (vgl. Anlage).

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Objektbeschreibung spiegelt den Objektcharakter anhand der wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wider.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind u. a. die bei Durchführung der Ortsbesichtigung gewonnen Erkenntnisse sowie Angaben aus den Unterlagen der Genehmigungsplanung. Der Ortstermin beschränkte sich auf zerstörungsfreie Untersuchungen, eine Öffnung von Verkleidungen oder Bauteilen zur Sondierung dahinter liegender Konstruktions- und Ausstattungsdetails wurde nicht durchgeführt. Ebenso wurde eine Überprüfung der technischen Anlagen (z. B. Heizungsanlage, Sanitäranlage, elektrische Anlage) nicht vorgenommen. Angaben über Baumängel und Bauschäden beschränken sich somit auf die bei der Augenscheinnahme gewonnen Erkenntnisse und können daher unvollständig sein.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang von ggf. bestehendem Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf wird im Rechengang der Wertermittlung mit einem Wertansatz berücksichtigt, der der geschätzten Wiederherstellung eines dem Gebäudealters entsprechenden Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes ohne zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Ansatz unter Einbeziehung der Alterswertminderung des Gebäudes zu erfolgen hat und nicht mit den tatsächlich aufzubringenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein, als der entsprechende Wertanteil des Bauteils am Gesamtwert des Bewertungsobjektes).

Sollte eine Behebung nur unter Leistung eines unverhältnismäßigen und/oder unwirtschaftlichen Aufwandes erreicht werden können, ist eine entsprechende Wertminderung in der Bewertung zu berücksichtigen (z. B. Minderung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, verminderte Erträge).

Die Berücksichtigung des Wertansatzes von Baumängeln, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf erfolgt somit nur hinsichtlich ihres Einflusses auf den Gesamtwert und ist nicht als Ersatz für eine differenzierte und detaillierte Investitions- bzw. Kostenrechnung zu betrachten.

3.2 Gebäudeart / Nutzung

Das Gebäude ist freistehend in Massivbauweise mit Satteldach und Unterkellerung hergestellt. Es besteht aus zwei Gebäudeteilen, welche über getrennte Treppenhäuser verfügen.

Die Garagen sind als Betonfertigteilgaragen aufgestellt.

Zwei Wohnungen im Objekt wurden zum Stichtag eigengenutzt. Eine Wohnung durch den Eigentümer und eine Wohnung durch die Wohnungsberechtigte. Zwei Wohnungen im Gebäudeteil Herdecker Str. 21 waren zu Wohnzwecken vermietet und zwei Wohnungen im Gebäudeteil Herdecker Str. 21 a standen zum Stichtag leer.

3.3 Gebäudehistorie

Die Errichtung des Mehrfamilienhauses erfolgte mit Bauschein vom 15.02.1892 unter dem Genehmigungstenor „Wohn- und Geschäftshaus mit Stallung“. Um 1964 erfolgte der Einbau von 3 WC-Anlagen.

Mit Baugenehmigung vom 30.10.1990 erfolgte der Wiederaufbau des Gebäudes (insbesondere Erd- bis Dachgeschoss Hausnummer 21a) nach einem Brandschaden. Die Fertigstellung wurde hierfür mit Schreiben vom 15.06.1993 bescheinigt.

Mit Baugenehmigung vom 05.08.2010 erfolgte der Umbau des Wohnhauses, sowie die Errichtung von Balkonen und einer Garage.

Die Fertigstellung wurde hierfür mit Schreiben vom 05.10.2011 bescheinigt.

Am 28.08.2020 wurde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung der 6 Wohneinheiten ausgestellt.

3.4 Raumanordnung

Nachfolgend sind die Grundzüge der Gebäudeaufteilung (Raumanordnung) entsprechend der tatsächlichen Nutzung wiedergegeben.

Kellergeschoss:	Hausnummer 21: 5 Kellerräume, Waschküche und Kellerflur
	Hausnummer 21a: 3 Kellerräume, Heizungskeller, Wasch- und Trockenraum und Kellerflur

Erdgeschoss:	WE 1: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad-WC und Terrasse WE 4: Wohnzimmer mit Kochnische, Schlafzimmer, Duschbad-WC und Flur WE 5 (nicht zugänglich): Wohnzimmer mit Kochnische, Schlafzimmer, Duschbad-WC und Flur
1. Obergeschoss:	WE 2: Wohnesszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad-WC, Flur und Balkon
Dachgeschoss:	WE 3: Wohnesszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad-WC und Flur WE 6: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Arbeitszimmer, Bad-WC, Abstellraum, Flur und Balkon

3.5 Gebäudeausführung

Rohbau

Kellerwände:	teils Mauerwerkswände, teils Bruchsteinwände
Kellerdecke:	teils Gewölbedecke, teils Stahlträgerbetondecke
Geschosswände:	Massivwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Fassade:	teils Wärmedämmverbundsystem, teils Rauputz
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachentwässerung:	Zinkblech
Dachaufbauten:	Zwerchhaus, Wände mit Schiefer verkleidet
Kellertreppe:	offene Stahl-Holztreppe mit Holz- und Edelstahlhandläufen in Hausnummer 21, Massivtreppe mit Terrazzoauflage, Stahlgeländer und Edelstahlhandlauf in Hausnummer 21a
Geschosstreppen:	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen mit Textilaufgabe und Edelstahlhandlauf in WE 6 in Hausnummer 21,

Massivtreppe mit Terrazzoauflage, Stahlgeländer und Edelstahlhandlauf in Hausnummer 21a

Gebäudezugang: nicht barrierefrei (Eingangstreppe)

Ausbau

Bodenbeläge: Vinyl- und Laminatbeläge in Wohnräumen, Parkettbelag in Wohnräumen von WE6, in Sanitärräumen Fliesenbeläge, Terrazzobelag im Treppenflur Hausnummer 21a

Wandbekleidung: zumeist tapeziert und gestrichen, Sanitärräume zumeist teilgefliest, Treppenhäuser gestrichen

Deckenbekleidung: zumeist gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen, Decken teils abgehängt

Fenster: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, zumeist mit Rollläden (teils elektrisch), Treppenflur: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, hölzernes Dachflächenfenster in Hausnummer 21a, Kellerfenster: Metallgitterfenster, Dachbodenfenster: Metaldachfenster

Außentüren: Eingangstüren: Aluminiumtüren mit Isolierverglasung
Balkon- und Terrassentüren: Kunststofftüren mit Isolierverglasung

Innentüren: zumeist Holztüren, teils in Stahlzargen, in WE6 auch eine Vollglastür und eine Schiebtüre, hölzerne Wohnungseingangstüren, im Kellerbereich Kaspeltüren, Zinkblechtüren und FH-Türen

Beheizung: zumeist Flachheizkörper mit Thermostatventilen, teils in Bädern Heizkörper als Handtuchtrockner, in WE6 Fußbodenheizung

Heizungsanlage: Gaszentralheizung Fa. Junkers mit Warmwasserspeicher

Warmwasserbereitung: teils zentral, teils dezentral mittels elektrischer Durchlauferhitzer

Elektroinstallation: Klingel-, Türöffner- und Gegensprechanlagen, Wand- und Deckenauslässe, Telefonanschlüsse in zumeist durchschnittlichen, teils gehobenen Umfang

Sanitärinstallation: Einbauwannen, Einbauduschtassen mit Glasabtrennungen, zumeist Hänge-WCs mit Einbauspülkästen und Waschbecken

Die Sanitärobjekte sind weiß ausgeführt und Einhebelarmaturen ausgestattet.

Besondere
Bauteile:

Außentreppe als Wendeltreppe (Zinkkonstruktion)

3.6 Nebengebäude

Garagen: 2 Betonfertiggargen mit Flachdächern und Segmentrolltoren (**Garagen nicht zugänglich**)

3.7 Außenanlagen

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen auf dem Bewertungsgrundstück vorgefunden:

- Außenbefestigungen (Asphalt)
- Terrassenbefestigungen (Betonsteinpflaster)
- Einfriedung (teils Maschendrahtzaun, teils Metallgitterzaun, teils Bruchsteinmauer)
- 2 Gartenlauben (Holzhütten)
- 2 Abstellmöglichkeiten für Kfz vor Garagen möglich

3.8 Modernisierung / Instandhaltung

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Modernisierungen festgestellt:

- 2024 Warmwasserspeicher erneuert
- um 2010 Heizungsanlage erneuert
- um 2010 Balkontüren erneuert

- um 2010 Wohnung WE6 vollständig saniert (Fenster, Böden, Türen, Installationen etc.)
- Dacheindeckung erneuert
- Leitungssystem teils modernisiert
- Wärmedämmung der Außenwände
- Bäder modernisiert
- Innenausbau teils modernisiert

3.9 Bauschäden

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Bauschäden bzw. Instandhaltungs- und Reparaturstau festgestellt:

- Putzriss über Eingangstür zu Hausnummer 21a
- umfangreiche Kellerwandfeuchtigkeit
- teils Wandrisse im Treppenhaus
- teils Putzrisse an Innenwänden
- vereinzelt Laminatschäden
- diverse Schäden in WE3 an Elektrofeininstallationen, Türblättern und Heizkörperventilen
- Erneuerungsbedarf an hölzernen Dachflächenfenstern
- Putzrisse an gebäudezugewandter Garage
- insgesamt allgemeine Gebrauchsspuren

Aufgrund bereits langanhaltender Durchfeuchtungerscheinungen im Gebäude können – insbesondere in Verbindung mit Holzgewerken – weitergehende Schäden, die ohne Bauteilöffnung kaum erkennbar sind, nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes, des energetischen Verhaltens des Gebäudes oder der Kanaldichtigkeit vorgenommen.

Zum Stichtag lag kein Energieausweis. Nach Einführung der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten auch an bestehende Gebäude erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz, welche somit bei Umbau, Sanierung und Eigentümerwechsel oder auch ggf. im Zusammenhang mit Vermietung/Verpachtung von einem künftigen Eigentümer einzuhalten sind.

Des Weiteren wurden auch keine weiterreichenden Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge (z. B. an Holzgewerken, Fassade oder Mauerwerk) bzw. bezüglich Rohrfraß (z. B. bei Kupferleitungen) oder Ähnlichem vorgenommen.

Ebenso wurde das Bauwerk nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Verträglichkeit von Materialien (z. B. Lacke und Imprägnierungen) untersucht.

Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich übersteigen.

4. Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

Lage:

Die **Wohnlage** weist im Wesentlichen eine durchschnittliche Lage auf.

Die Lage zu **öffentlichen Verkehrsmitteln** ist als gut einzustufen.

Die **Verkehrslage** ist als durchschnittlich zu betrachten.

Gebäude:

Die **Grundrisse** der Nutzeinheiten sind im Wesentlichen als durchschnittlich zu betrachten.

Die **Belichtungsverhältnisse** der Räume sind als durchschnittlich zu betrachten.

Die **Ausstattung** ist zumeist als durchschnittlich, in WE6 teils auch als gehoben zu betrachten.

Der **Unterhaltungszustand** ist im Wesentlichen als durchschnittlich bis gut zu betrachten.

Marktgängigkeit:

Die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes ist als durchschnittlich einzustufen.

5. Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

Bewertungsgegenstand der Ermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstige Anlagen und Zubehör. Maßgebend für den Verkehrswert ist der Zustand des Bewertungsgegenstandes zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (**Bewertungstichtag**).

Der **Verkehrswert** (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlungspraxis sieht primär drei gleichrangige Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor: a) das Vergleichswertverfahren, b) das Ertragswertverfahren und c) das Sachwertverfahren. Die individuellen Umstände des einzelnen Bewertungsfalles sind bei der Verkehrswertermittlung bestimmend für die Verfahrenswahl. Hierbei sind wesentlich die allgemeinen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs (das preisbestimmende Verhalten auf dem Grundstücksmarkt) von maßgeblicher Bedeutung.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das **Vergleichswertverfahren** zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre. So auch im vorliegenden Fall. Im Folgenden wird daher das Vergleichswertverfahren auf Basis der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Immobilienrichtwerte als ausschließliche Plausibilitätskontrolle dem Ertragswertverfahren anbei gestellt.

Bei Grundstücken, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht (z. B. eigengenutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser), richtet sich der Verkehrswert maßgeblich nach dem **Sachwertverfahren**. Im vorliegenden Fall ist somit der Sachwert nicht wertbestimmend für den Verkehrswert.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, das u. a. primär als Vermietungsobjekt zur Erzielung eines Ertrags / einer Rendite zu betrachten wäre und somit der Gruppe der **Ertragswert-/Renditeobjekte** zugeordnet werden kann. Der Verkehrswert bestimmt sich bei vorstehender Gruppe, sofern keine geeigneten Vergleichskaufpreise vorliegen, aus dem **Ertragswertverfahren**.

6. Bodenwertermittlung

6.1 Eingangsbetrachtung

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln oder anstelle dessen auf Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert des Bewertungsgegenstandes auf Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet.

Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für Gebiete (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Er wird durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet.

Weicht das Bewertungsgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften vom Bodenrichtwert ab (z. B. bei Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstückszuschnitt, Größe etc.), sind diese entsprechend darzustellen und durch Zu- oder Abschläge im Rechengang zu würdigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert in der Richtwertzone zum 01.01.2024 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben¹:

Baureifes Land, beitragsfrei, Wohnbaufläche, ein- bis zweigeschossige Bauweise, 600 m² Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **240,00 €/m²**.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich wertbestimmender Eigenschaften sowie Abweichungen der konjunkturellen Situation zum Stichtag sind gesondert zu berücksichtigen.

¹ Quelle: „Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW © Land NRW [Jahr]“; Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0.

Das Bewertungsgrundstück weist nachfolgende wertrelevante Abweichungen von bzw. Übereinstimmungen mit den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks auf:

**Erschließungs-
beitragsituation:**

Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand der Bewertungsgrundstücke entspricht dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand in der Richtwertzone.

**Lage/
Ausrichtung:**

Die Lage der Bewertungsgrundstücke entspricht der durchschnittlichen Lage in der Richtwertzone.

Ausnutzung:

Die Ausnutzung des Grundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks.

Größe:

Die Grundstücksgröße weicht von den durchschnittlichen Eigenschaften in der Bodenrichtwertzone ab. Die Anpassung der Größenabweichung erfolgt entsprechend den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

Zuschnitt:

Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Die Bodenwerte leiten sich wie folgt ab:

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	478	1.069 m ²
	Flst.	929	30 m ²
Gesamtgröße			1.099 m ²
davon			
- Baulandfläche			1.099 m ²
- selbstständig verwertbare Baufläche			0 m ²
- sonstige Flächen			0 m ²
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)			240,00 €/m ²
vorläufiger Bodenwert ebf.	1.099 m ² zu	240 €/m ² rd.	263.760 €
Bodenbezogene Besonderheiten:			
- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht			
hier	0 €/m ² x	1.099 m ²	0 €
- Lage/Ausrichtung		0,0% = rd.	0 €
- Ausnutzung		0,0% = rd.	0 €
- Größe		-13,0%	*)
Zuschnitt	+	0,0% = rd.	-34.289 €
Summe			229.471 €
Bodenwert somit rd.			229.000 €

*) Anpassung entsprechend den zum Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren (interpoliert).

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.1 Baulasten

7.1.1 Allgemeine Hinweise

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die einen Grundstückseigentümer gegenüber der Baugenehmigungsbehörde zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichten, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Die Baulasten ruhen als öffentlich-rechtliche Lasten auf dem Grundstück.

Die Baulast dient den Genehmigungsbehörden insbesondere um die Voraussetzungen zu schaffen, die zur rechtlichen Sicherung für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich sind.

Aus der Baulast entstehen **keine Rechte Dritter am Grundstück**. Sie begründen weder eine Verpflichtung des Eigentümers des belasteten Grundstücks die Nutzung tatsächlich zu dulden noch einen Anspruch des Begünstigten, die Nutzung auszuüben.

Eine **belastende Baulast** wirkt für den Verpflichteten wie eine dingliche Nutzungsbeschränkung (z. B. Grunddienstbarkeit). Ihr Werteinfluss auf den Verkehrswert des belasteten Grundstücks bestimmt sich somit analog den Grundsätzen der Bewertung einer dinglichen Nutzungsbeschränkung auf den Grundstückswert. Sie bestimmt sich maßgeblich nach Art und Umfang der Einschränkung sowie ihrer voraussichtlichen Dauer.

Eine **begünstigende Baulast** begründet für den Begünstigten kein Recht am Grundstück. Durch sie wurde allenfalls die Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen erst möglich. Ein gesonderter Werteinfluss besteht somit für die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nicht.

7.1.2 Baulast Nr. 4870 (Vereinigungsbaulast)

Im Baulastenblatt befinden sich, bezogen auf die Bewertungsgrundstücke Flst. 485 und 929, die folgenden Eintragungen (vollständiger Text vgl. Anlage):

„lfd. Nr. 1

Kopplung von zwei Flurstücken – Vereinigungsbaulast – zugunsten der Flurstücke 485 und 929 entsprechend der Eintragung im Lageplan sowie der Verpflichtungserklärungen vom 12.09.2019 und 15.10.2019. Eingetragen am: 15.10.2019"

Beurteilung

Die obenstehende Baulast wurde zu Gunsten und Lasten des Bewertungsgrundstücks im Zusammenhang mit der Genehmigung von Garagen auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen. Da die Baulast zu Gunsten und zu Lasten der Bewertungsflurstücke besteht, heben sich hier Vor- und Nachteile gegenseitig auf. Eine Nutzungseinschränkung der tatsächlichen Nutzung ist zum Stichtag hieraus nicht abzuleiten.

Der Werteinfluss durch die Baulast ist daher als vernachlässigbar gering zu betrachten und wird festgestellt mit einem

Betrag von **0,- €**

in Worten: **null Euro.**

7.2 Lasten und Beschränkungen

7.2.1 Abt. II/4 Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht

In Abteilung II, lfd. Nr. 4 findet sich folgende Eintragung, bezogen auf die Flst. 485 (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht), löschar bei Nachweis des Todes, für ##### geb. #####, geboren am 30.03.1975. Bezug: Bewilligung vom 06.11.2023 (UVZ-Nr. 277/2023, Notar #####, Witten). Eingetragen am 13.12.2023.“

Die Eintragungsbewilligung vom 06.11.2023 vermerkt hierzu (vollständiger Text vgl. Anlage):

„I.

Der erschienene zu 1) räumt hiermit seiner Ehefrau, der Erschienenen zu 2) als Berechtigte auf deren Lebenszeit das unentgeltliche Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht an dem vorstehende genannten Grundbesitz ein für dessen Inhalt gilt, was folgt:

- a) Die Wohnungsberechtigte ist berechtigt, in dem auf dem vorgenannten Grundstück aufstehenden Gebäude Herdecker Straße 21 die gesamte abgeschlossene Wohnung im 1. Obergeschoss/Dachgeschoss...nebst Spitzboden zu Wohnzwecken sowie die im Kellergeschoss des Hauses Herdecker Straße 21 gelegenen Kellerräume mittig und links – im anliegenden Lageplan Nr. 3a, 3b und 4 und die Gartenfläche im über die Wendeltreppe zu der Südseite des Wohnhauseses zu erreichen ist, die Garage an der nördlichen Wand des Wohnhauses des Vorderhauses – im Lageplan mit A gekennzeichnet – unter Ausschluss des Eigentümers zu benutzen, und im Gebäude Herdecker Straße 21a die gesamte abgeschlossene Wohnung im Erdgeschoss...sowie den im Kellergeschoss des Hauses Herdecker Straße 21 a gelegenen Kellerraum – vom Treppenhaus kommend hinten links – im Lageplan Nr. 1 – und die noch zu errichtende rechte Garage, der beiden hinteren Garagen nebst Stellplatz davor – im Lageplan mit B gekennzeichnet – sowie der übrigen Gartenflächen unter Ausschluss des Eigentümers zu benutzen. Daneben kann die Wohnungsberechtigte alle zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitzubutzen, insbesondere im Keller des Hauses Herdecker Straße 21a.*
- b) Die Ausübung des Wohnungsrechtes kann Dritten überlassen werden. Insbesondere darf der Wohnungsberechtigte die vom Wohnungsrecht betroffenen Räumlichkeiten vermieten...*
- c) Die Wohnungsberechtigte hat die gewöhnlichen Ausbesserungs- und Erneuerungsaufwendungen, insbesondere auch die Schönheitsreparaturen, für die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume und*

Gebäudeteile zu tragen. Den Eigentümer treffen alle weitergehenden Instandhaltungsaufwendungen; er ist weiter verpflichtet, die vom Wohnungsrecht betroffenen Räume und Gebäudeteile in bewohnbarem Zustand zu erhalten.

- d) Die Wohnungsberechtigte hat die durch Zähler und Messgeräte ausschließbaren Nebenkosten für die vom Wohnungsrecht betroffenen Räume z.B: Strom, Heizung, Wasser, zu tragen ebenso wie alle sonstigen umlagefähigen Betriebskosten gemäß der aktuellen Betriebskostenverordnung."*

Beurteilung

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach §§ 1090 bis 1092 BGB berechtigt denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung eingetragen ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen. Demgegenüber hat der Berechtigte gemäß §§ 1020 u. 1024 BGB die Pflicht, die Ausübung des Rechts möglichst schonend auszuüben und die auf dem belasteten Grundstück benutzten Anlagen in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

Abweichend von dem Wohnungsrecht nach § 1093 BGB entfällt im vorliegenden Fall die Beschränkung der Ausübung der Dienstbarkeit auf einen eingeschränkten Personenkreis. Gemäß Eintragungsbewilligung kann die Ausübung des Rechts an Dritte überlassen werden und die Wohnungen und Stellplätze entsprechend vermietet werden.

Das Recht ist vertragsgemäß unentgeltlich vereinbart.

Für die Wertermittlung ist die Frage der Lastentragung von Bedeutung. Die Eintragungsbewilligung regelt, dass die umlagefähigen Betriebskosten sowie gewöhnliche Ausbesserungs- und Erneuerungsaufwendungen von der Berechtigten zu tragen sind.

Auch ist für die Bewertung der Belastung die Frage der zeitlichen Befristung des Rechts für die Wertermittlung von Bedeutung. Der Nießbrauch ist auf Lebzeiten der Berechtigten vereinbart.

Des Weiteren ist für die Bewertung der Belastung von wesentlicher Bedeutung, auf welche Flächen und Bereiche sich die Nutzung durch die Berechtigten bezieht und ob ggf. weitere Gebäudebereiche durch die Ausübung des Rechts in ihrer Nutzung eingeschränkt werden.

Gemäß Eintragungsbewilligung bezieht sich das Nutzungsrecht auf zwei abgeschlossenen Wohnungen, Garagen- und Pkw-Stellplätze sowie Gartenflächen. Die Nutzbarkeit der verbleibenden Wohnungseinheiten ist durch die Belastung nicht eingeschränkt.

Bewertungstichtag	28.05.2024
Geburtsdag der berechtigten Person	30.03.1975
Alter der berechtigten Person zum Stichtag rund	49 Jahre
Geschlecht	weiblich
Liegenschaftszinssatz zum Bewertungstichtag	2,00 %

Jährliche nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten (vgl. Ertragswert)

WE1	20 % von	2.406,00 €/Mon.	rd.	5.774 €/a
WE6	25 % von	2.406,00 €/Mon.	rd.	7.218 €/a
Garagen		110,00 €/Mon.	rd.	1.320 €/a
Stellplatz		15,00 €/Mon.	rd.	<u>180 €/a</u>

14.492 €/a

jährlicher wirtschaftlicher Nachteil aus

- entgangener Nettokaltmiete	-14.492 €
- Übernahme von öffentl. Lasten und Abgaben	0 €
- Übernahme von privaten Lasten	0 €

jährlicher wirtschaftlicher Vorteil aus

- Ersparnen öffentl. Lasten und Abgaben	+	0 €
- Ersparnen Verwaltungskosten	+	840 €
- Ersparnen Instandhaltungskosten	+	0 €
- Ersparnen Mietausfallwagnis	+	290 €
- Sonstigen wirtschaftl. Vorteilen	+	<u>0 €</u>

-13.362 €

Leibrentenbarwertfaktor ($^{(12)}\ddot{a}_x$, $^{(12)}\ddot{a}_y$, $^{(12)}\ddot{a}_{xy}$) ¹⁾

24,769

somit $-13.362,00 \text{ €} \times 24,769 = -330.963 \text{ €}$ **Werteinfluss des Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts somit rund****-331.000 €**

1) Leibrentenbarwertfaktor für eine 49 Jahre alte weibliche Person, bei einem Zinssatz von 2,00 % gemäß Kommutationszahlen und Versicherungsbarwerte für Leibrenten 2021/2023, Statistisches Bundesamt bei monatlich vorschüssiger Zahlweise.

8. Ertragswertverfahren

8.1 Allgemeine Hinweise

Das Ertragswertverfahren beurteilt im Wesentlichen wirtschaftliche Merkmale bei der Wertfindung. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider.

Der Ertragswert (§§ 27 ff. ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen nebst Marktanpassung. Zusätzlich sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, die bei der Ermittlung des Ertrages und der Bewirtschaftungskosten noch nicht berücksichtigt wurden. Insbesondere sind dies Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (z. B. Baumängel, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf etc.) soweit sie nicht bereits durch den Ansatz einer reduzierten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Als Grundlage für die Ertragswertermittlungen sind marktüblich erzielbare Erträge anzusetzen. Hierbei können die tatsächlichen Mieterträge, wenn sie marktüblich sind, herangezogen werden. Eine der Grundlagen zur Ermittlung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete bilden u. a. die Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen oder für ortsübliche Gewerbemieten.

Unter Beachtung der Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie der tatsächlichen Gegebenheiten der Wohnung (Lage, Art, Größe, Ausstattung, Zustand) wird zum Bewertungsstichtag ein als marktüblich erachteter Rohertrag als Grundlage herangezogen. Entsprechendes ist für Gewerbeobjekte übertragbar.

Maßgeblich für die heranzuziehenden Mieterträge ist das jeweilige Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze des zuständigen Gutachterausschusses.

Die herangezogene marktübliche (auch ortsübliche und nachhaltige) Miete gilt für vergleichbare mängelfreie Objekte. Ist der Bewertungsgegenstand zum Stichtag jedoch nicht mängelfrei, wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Mängel zu beseitigen sind, so dass hiernach der angesetzte Ertrag erzielbar ist.

Der ggf. erforderliche Aufwand für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf und Instandsetzungsaufwendungen, ist im Ertragswertverfahren zusätzlich als Zeitwert (alterswertgemindert) zu berücksichtigen.

Die **Bewirtschaftungskosten** bestimmen sich aufgrund der gegebenen Art und des gegebenen Baualters des Bewertungsobjektes. Sie beinhalten die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

8.2 Liegenschaftszinssatz

Der **durchschnittliche Liegenschaftszinssatz** (§ 21 ImmoWertV) wird im Grundstücksmarktbericht für Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil kleiner 20 % vom Rohertrag) angegeben mit 3,0 % bei einer Standartabweichung von $\pm 1,3$ %.

Der **objektspezifische angepasste Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV, im Folgenden nur Liegenschaftszinssatz genannt) wird aufgrund der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Objekt- und Lagekriterien wie folgt beeinflusst: kein gewerblicher Anteil, geringere Größe, geringere Restnutzungsdauer

Die v.g. Abweichungen weichen von den durchschnittlichen Eigenschaften zum Liegenschaftszinssatz ab. Im vorliegenden Fall ist der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz durch eine Anpassung von -1,00 % zum objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz abzuleiten.

Der zur Plausibilisierung der Ergebnisse hilfreiche **durchschnittliche Rohertragsfaktoren** wird vom Gutachterausschuss mit 17,8 bei einer Standartabweichung von $\pm 3,1$ angegeben.

8.3 Tatsächliche Erträge

Zwei Wohneinheiten des Bewertungsobjektes wurden zum Stichtag eigengenutzt und zwei Wohneinheiten standen leer. Mietangaben zu den zwei vermieteten Wohneinheiten in Hausnummer 21 wurden nicht mitgeteilt.

Entsprechend den Angaben im Grundstücksmarktbericht, wurden zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze Mieten entsprechend dem Mietspiegel herangezogen.

Gemäß Mietspiegel der Stadt Witten vom 01.07.2023 beträgt die durchschnittliche Miete eines Objektes wie folgt:

Baujahrsklasse			von	Grundmiete Mittelwert	bis
Hausnummer 21	bis 1907		4,60 €/m²	5,52 €/m²	6,25 €/m²
Hausnummer 21a	1990 bis 2018		5,45 €/m ²	6,37 €/m ²	7,37 €/m ²

Zu- und Abschläge**Baujahrsklasse**

WE1	76,21 m ²	20 %	0,17 €/m ²	0,17 €/m ²	0,22 €/m ²
WE2	65,35 m ²	18 %	0,15 €/m ²	0,15 €/m ²	0,20 €/m ²
WE3	51,85 m ²	14 %	0,12 €/m ²	0,12 €/m ²	0,16 €/m ²

Wohnungsgröße

WE1	76,21 m ²	20 %	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	
WE2	65,35 m ²	18 %	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	
WE3	51,85 m ²	14 %	0,13 €/m ²	0,02 €/m ²	
WE4	43,07 m ²	12 %	0,55 €/m ²	0,07 €/m ²	
WE5	41,75 m ²	11 %	0,55 €/m ²	0,06 €/m ²	
WE6	94,84 m ²	25 %	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	

WF gesamt 373,07 m² 100 %**Badausstattung**

WE2	65,35 m ²	18 %	-0,11 €/m ²	-0,02 €/m ²	
WE3	51,85 m ²	14 %	-0,11 €/m ²	-0,02 €/m ²	

Verglasunghier 0,00 €/m²**Beheizung**hier 0,00 €/m²**Nutzbare Außenflächen**

WE1	76,21 m ²	20 %	0,31 €/m ²	0,06 €/m ²	
WE2	65,35 m ²	18 %	0,23 €/m ²	0,04 €/m ²	
WE6	94,84 m ²	25 %	0,23 €/m ²	0,06 €/m ²	

Barrierefreiheithier 0,00 €/m²**Bodenbeläge**

WE6	94,84 m ²	25 %	0,23 €/m ²	0,06 €/m ²	
-----	----------------------	------	-----------------------	-----------------------	--

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Rollläden

WE1	76,21 m ²	20 %	0,14 €/m ²	0,03 €/m ²	
WE2	65,35 m ²	18 %	0,10 €/m ²	0,02 €/m ²	
WE4	43,07 m ²	12 %	0,10 €/m ²	0,01 €/m ²	
WE5	41,75 m ²	11 %	0,10 €/m ²	0,01 €/m ²	

Erneuerungen und Modernisierungen

Baderneuerung

WE6	94,84 m ²	25 %	0,12 €/m ²	0,03 €/m ²	
-----	----------------------	------	-----------------------	-----------------------	--

Außenwanddämmung

WE4	43,07 m ²	12 %	0,13 €/m ²	0,02 €/m ²	
WE5	41,75 m ²	11 %	0,13 €/m ²	0,01 €/m ²	
WE6	94,84 m ²	25 %	0,13 €/m ²	0,03 €/m ²	

LagekriterienZentralität 2 0,00 €/m²Umweltbelastung 2 0,00 €/m²0,49 €/m²**Nachhaltige Miete somit**

von	Mittelwert	bis
5,53 €/m²	6,45 €/m²	7,32 €/m²

8.4 Gebäudedaten

Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:	MFH
Jahr des Bewertungsstichtags:	2024
gewichtets Baujahr des Gebäudemixes ca.:	1943
Gebäudealter zum Stichtag 2024:	81 Jahre

Ermittlung des Modernisierungsgrades gemäß Anl. 2 ImmoWertV

Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte ^{*)}
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Σ =	20 11

^{*)} Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben (Anl. 4 Tab. 1 ImmoWertV).

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	≤ 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	4	0
mittlere Modernisierungsgrad	8	0
überwiegend modernisiert	13	11
umfassend modernisiert	≥ 18	0

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anl. 2 ImmoWertV) und des rechnerischen Baujahres

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1 ImmoWertV	80 Jahre
RND nach Modernisierung gemäß Anl. 2 ImmoWertV	39 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ^{#)} :	80 Jahre
wirtschaftliche RND somit ^{Δ)} :	39 Jahre
theoretisches Baujahr ca.:	1983

Wohnfläche (WF):	373 m ²
Wohneinheiten (WE):	6 WE
Garagenstellplätze (GA):	2 GA
Kfz-Stellplatz (ST):	1 ST

^{#)} Zur Anwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze ist die Konformität mit dem Modell des Gutachterausschusses zu bewahren. Im vorliegenden Fall ist daher die Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze anzuwenden. Die Angabe der GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV erfolgt daher lediglich informativ und hat keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

^{Δ)} gemäß Anl. 4 ImmoWertV (bei kernsanierten Objekten kann die RND bis zu 90 % der GND betragen)

8.5 Vorläufiger Ertragswert

fiktiv nachhaltig erzielbarer Ertrag

MFH

- Wohnen	373,07 m ² x	6,45 €/m ²	2.406 €	95,06 %
----------	-------------------------	-----------------------	---------	---------

Garagen/Stellplätze

- Garagen	2 GA x	55,00 €/GA	110 €	4,35 %
- Kfz-Stellplätze	1 ST x	15,00 €/ST	15 €	0,59 %

Summe			2.531 €	100,00 %
-------	--	--	---------	----------

jährlicher Rohertrag rd.

2.531 €	x	12	=	30.372 €
---------	---	----	---	----------

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung

Wohn-/Nutzfläche	373,07 m ² x	13,80 €/m ²	5.148 €
------------------	-------------------------	------------------------	---------

Garagen	2 GA x	104,00 €/GA	208 €
---------	--------	-------------	-------

Stellplätze	1 ST x	52,00 €/ST	52 €
-------------	--------	------------	------

- Verwaltung

WE/NE	6 WE x	351,00 €/WE	2.106 €
-------	--------	-------------	---------

Garage/Stellplatz	3 ST x	46,00 €/ST	138 €
-------------------	--------	------------	-------

- Mietausfallwagnis

insg.	30.372 €	2 %	607 €
-------	----------	-----	-------

(entspricht somit rd. 27 % des Rohertrages)			8.259 €
---	--	--	---------

insgesamt

-8.259 €

jährlicher Reinertrag des Grundstücks somit**22.113 €**

Übertrag:**22.113 €**abzüglich Verzinsung des vorläufigen Bodenwertanteils

(Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ebf.)

2,00 % von	229.000 €	<u>-4.580 €</u>
------------	-----------	-----------------

Reinertrag der baulichen Anlagen	17.533 €
----------------------------------	----------

- MFH

Vervielfältiger (v) bei RND 39 Jahren und Zinssatz 2,00 % rund 26,903

17.533 €	x	95,06 %	x	26,903	=	448.389 €
----------	---	---------	---	--------	---	-----------

- Stellplätze/Garagen

Vervielfältiger (v) bei RND 39 Jahren und Zinssatz 2,00 % rund 26,903

17.533 €	x	4,94 %	x	26,903	=	<u>23.302 €</u>
----------	---	--------	---	--------	---	-----------------

- Gebäudeertragswert somit

471.690 €

- Bodenwert, insgesamt

229.000 €

Ertragswert ohne Marktanpassung

700.690 €

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse, Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch insoweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, nachhaltige Erträge oder ggf. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.

Im vorliegenden Fall ist zur Berücksichtigung der konjunkturellen Marktmarktveränderungen eine Marktanpassung in Höhe von ca.

0 % als marktgerecht zu betrachten.

0 % von	700.690 € rund	<u>0 €</u>
---------	----------------	------------

Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst

700.690 €

8.6 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst 700.690 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

- o Baulasten
aus Baulastenblatt 4870 0 €
- o Lasten und Beschränkungen
aus Abt. II/4 Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht -331.000 €
- o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert^{*)}
5 % von 471.690 € rund -23.585 €
- sonstige wertbeeinflussende Merkmale
hier 0 €

Vorläufiger Verfahrenswert somit 346.105 €

Marktanpassungsabschlag im Hinblick auf den Einfluss der Abt. II/4
-10 % als marktgerecht zu betrachten. ^{**)}

-10 % von 346.105 € rund -34.611 €

Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst 311.494 €

Ertragswert somit rund 311.000 €

*) Hier insbesondere aufgrund erhöhter Kellerwandfeuchtigkeit und Rissituation im Gebäude, ohne die Restnutzungsdauer verlängernde Maßnahmen oder Sanierungen.

**) Aufgrund der mit dem Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts verbleibenden Risiken, reagiert der Grundstücksmarkt regelmäßig mit einem zusätzlichen Wertabschlag.

9. Vergleichswertverfahren

9.1 Allgemeine Hinweise

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) basiert auf der Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen von Objekten, welche in ihren Eigenschaften (insbesondere Lage, Art, Ausstattung, Zustand etc.) hinreichend mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes übereinstimmen. Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV können neben geeigneten Kaufpreisen auch objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerte herangezogen werden, für die eine statistische Auswertung vorliegt.

Liegen geeignete Kaufpreise vor, sind diese zur Erfassung der vom Bewertungsgegenstand abweichenden Grundstücksmerkmale mittels geeigneter, z. B. von den zuständigen Gutachterausschüssen angegebener, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zu Vergleichspreisen abzuleiten. Hierbei ist eine modellkonforme Vorgehensweise mit der angewendeten Datenquelle einzuhalten (z. B. Vergleichswertmodell des betreffenden Gutachterausschusses, der die Kaufpreise zur Verfügung stellt).

Aus dem sich aus den Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren ergebenden Mittelwert (ggf. gewichteter Mittelwert) ermittelt sich der vorläufige Vergleichswert.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht laut § 24 Abs. 3 ImmoWertV dem vorläufigen Vergleichswert. Soweit die örtlichen Marktverhältnisse nicht ausreichend in den angewendeten Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren eingeflossen sind, ist eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge vorzunehmen.

Ggf. zusätzlich vorhandene erhebliche Abweichungen des Bewertungsgegenstandes von den Vergleichsobjekten sind, soweit sie nicht bereits bei der Ableitung der Vergleichspreise / Vergleichsfaktoren durch die angewendeten Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen berücksichtigt wurden, gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu erfassen und bei der Ableitung des Vergleichswertes zu berücksichtigen (§ 24 Abs. 4 ImmoWertV).

Hierzu zählen u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Überalterung, Instandhaltungs- oder Modernisierungstau, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Lasten etc.

9.2 Anwendung des Vergleichswertverfahrens

Im vorliegenden Fall konnten vom Gutachterausschuss Vergleichskaufpreise vorgelegt werden, welche sich auf Objekte mit hinreichend übereinstimmenden Eigenschaftsmerkmalen mit dem Bewertungsobjekt beziehen. Die Vergleichsobjekte konnten vom Verfasser jedoch nicht von innen in Augenschein genommen werden.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungen können nur äußerst begrenzt Rückschlüsse auf den Zustand und die Ausstattung der Vergleichsobjekte gezogen werden. Aufgrund der mit der fehlenden Innenbesichtigung der Objekte bestehenden Unwägbarkeiten, erscheint die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis der Vergleichskaufpreise im vorliegenden Fall als zu risikobehaftet und somit als ungeeignet.

Entsprechend an die Belange des Bewertungsfall angepasst, sind die vorliegenden Vergleichskaufpreise jedoch als Mittel zur Plausibilitätskontrolle hinreichend geeignet.

Der im Folgenden ermittelte Vergleichswert dient daher ausschließlich der Plausibilitätskontrolle.

Der Vergleichskaufpreise dienen als Grundlage für die folgende Vergleichswertermittlung. Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird durch einen entsprechenden Zu- oder Abschlag vom Vergleichswert erfasst.

9.3 Vergleichspreis

Die erhaltenen Kaufpreise wurden jeweils durch Indexierung an das Bewertungsobjekt angepasst und zu Vergleichswerten abgeleitet.

Der sich auf Basis der Auswertung der Vergleichspreise ergebende Mittelwert beträgt incl. Bodenwertanteil rund

Mittelwert, rund	1.488 €/m ² Wohnfläche.
Std. ±	475 €/m ²

9.4 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$1.488 \text{ €/m}^2 \times 373,07 \text{ m}^2 = 555.186 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 555.200 €

9.5 Vergleichswert

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse, Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch insoweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, nachhaltige Erträge oder ggf. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.

Zur Berücksichtigung der Markteinflüsse ist im vorliegenden Fall eine Marktanpassung wie folgt anzusetzen:

- Anpassung wegen veränderter Marktsituation Stichtag zur Situation des Erhebungszeitraumes der Vergleichspreise/-faktoren, hier	0 % rund	<u>0 €</u>
--	----------	------------

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 555.200 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird a) durch eine entsprechende Wertanalyse und b) durch separat pauschalierte oder ermittelte Werteinflüsse dargestellt.

Bei der Wertanalyse wird den jeweiligen Eigenschaften, entsprechend ihrem jeweiligen Einfluss auf den Gesamtwert eine entsprechende Gewichtung beigegeben. Die Summe aller Gewichtungen ergibt sich zu 100 %.

Auf dieser Basis wird zunächst der Zustand des durchschnittlichen Objektes definiert und sodann mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes gegenübergestellt.

Die Abweichungen der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes vom Durchschnitt sind durch geeignete Zu- oder Abschläge zu erfassen. Abweichungen des tatsächlichen Zustands vom Durchschnitt werden auf einer Punkteskala von 1 (schlecht) bis 10 (sehr gut) ausgedrückt (Durchschnitt 5 Punkte).

Eigenschaftsmerkmale	Gewichtung [%] a)	Zustand [1 bis 10] b)	angepasst [%] c) = a x b / 5
Lage / Rohbau			
- Lage	15	5	15
- Gebäudeart / Konstruktion	5	4	4
- Ausstattung	10	5	10
- Unterhaltung / Modernisierung	10	7	14
Ausbau			
- Orientierung der Wohnräume	5	5	5
- Belichtung / Besonnung	5	5	5
- Grundrissgestaltung	10	5	10
- Größe	10	5	10
- Ausstattung	15	6	18
- Beschaffenheit / Unterhaltungszustand	15	7	21
	100		112

Zu- oder Abschlag somit rund

12,0%

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	555.200 €
---	-----------

o Abweichungen vom durchschnittlichen Objekt	
555.200 € um	12,0 % rd. 66.624 €

o Baulasten	
aus Baulastenblatt 4870	0 €

o Lasten und Beschränkungen	
aus Abt. II/4 Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht	-331.000 €

o Weitere, mit den Vergleichswertfaktoren nicht erfasste, besondere Bauteile	
hier	entfällt €

o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert	
hier bereits in Abweichungen vom durchsch. Objekt berücksichtigt	entfällt €

o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale	
hier	entfällt €

o Garagen/Stellplätze	
hier gemäß Ertragswertverfahren	<u>23.302 €</u>

vorläufiger Verfahrenswert	314.126 €
----------------------------	-----------

Marktanpassungsabschlag im Hinblick auf den Einfluss der Abt. II/4

-10 % als marktgerecht zu betrachten.

*)

-10 % von 314.126 € rund	<u>-31.413 €</u>
--------------------------	------------------

Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst	282.713 €
---	-----------

Vergleichswert gerundet somit	283.000 €
--------------------------------------	------------------

*) Aufgrund der mit dem Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts verbleibenden Risiken, reagiert der Grundstücksmarkt regelmäßig mit einem zusätzlichen Wertabschlag.

10. Verkehrswertermittlung

10.1 Wertansätze

Ertragswert	311.000 €
Vergleichswert	283.000 €

Ertrags- und Vergleichswert weichen rd. 9% voneinander ab.

Die Abweichung liegt damit innerhalb eines Vertrauensbereichs von $\pm 20\%$.

Die Plausibilität ist somit gegeben.

10.2 Wertableitung

Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider und ist bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern regelmäßig Grundlage zur Ableitung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert von Renditeobjekten wird entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem **Ertragswert** abgeleitet (s. o.). Zur Information und Plausibilisierung wurde der Vergleichswert (hier aus dem Durchschnittspreis abgeleitet) ergänzend ermittelt. Der Sachwert nimmt bei Renditeobjekten keinen Einfluss auf die Ableitung des Verkehrswertes ein und wurde daher nicht ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert unter Einbeziehung der zum Stichtag bestehenden Lage auf dem Grundstücksmarkt aus dem Ertragswert abgeleitet.

10.3 Verkehrswert nach BauGB, belastet

Zum Wertermittlungstichtag, dem **18.06.2024** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück

Herdecker Straße 21
58453 Witten

Gemarkung: Annen

Flur: 4

Flurstück(e): 485 u. 929

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Mehrfamilienhäuser festgestellt mit

311.000,00 €

in Worten:

dreihundertelftausend Euro

(entspricht rund 834 €/qm Wohnfläche)

10.4 Verkehrswert nach ZVG, unbelastet

Zum Wertermittlungstichtag, dem **18.06.2024** wird der **Verkehrswert nach ZVG ohne Berücksichtigung von Baulasten sowie Lasten und Beschränkungen aus Abt. II** für das mit einem

Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück

Herdecker Straße 21
58453 Witten

Gemarkung: Annen

Flur: 4

Flurstück(e): 485 u. 929

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Mehrfamilienhäuser festgestellt mit

642.000,00 €

in Worten:

sechshundertzweiundvierzigtausend Euro

(entspricht rund 1.721 €/qm Wohnfläche)
(Rohertragsfaktor 21,1)

10.5 Verkehrswert nach ZVG, einschl. Baulast, ohne Abt. II

Zum Wertermittlungstichtag, dem **18.06.2024** wird der **Verkehrswert nach ZVG ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen aus Abt. II** für das mit einem

Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück

Herdecker Straße 21
58453 Witten

Gemarkung: Annen
Flur: 4
Flurstück(e): 485 u. 929

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Mehrfamilienhäuser festgestellt mit

642.000,00 €

in Worten: **sechshundertzweiundvierzigtausend Euro**

(entspricht rund 1.721 €/qm Wohnfläche)

11. Schlusswort

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit diesem Verkehrswertgutachten verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach dem heutigen Kenntnisstand erstellt habe.

Coesfeld, den 07.10.2024

Dipl.-Ing. T. Simsch

12. Einzelwerte/wirtschaftliche Einheit

Auftragsgemäß werden nachfolgend die Einzelwerte der Flurstücke angegeben. Hierbei erfolgt die Aufteilung des zuvor ermittelten Verkehrswertes in Bezug auf die jeweiligen Bodenwertanteile und der Anteile am Wert der baulichen Anlagen (hier etwa 1/1 Gebäudewertanteile bei Flst. 485).

Wirtschaftliche Einheit

Die Flurstücke sind im vorliegenden Fall als wirtschaftliche Einheit zu betrachten. Das Flurstück 929 eignet sich aufgrund seiner Größe und seines Zuschnitts nicht für eine selbständige bauliche Entwicklung. Erst im Zusammenhang mit dem Flurstück 485 ist dem Flurstück 929 Baulandcharakter zuzusprechen. Des Weiteren ist das Flst. 929 Bestandteil einer auf dem Bewertungsobjekt errichteten Garage, welche zum großen Teil auch nur über das Flurstück 485 von der Straße aus zu erreichen ist. Bei einer getrennten Veräußerung der Flurstücke 485 und 929 würde somit ein baulich nicht selbstständig nutzbares Grundstück entstehen und sich eine rechtlich unklare Situation der Garagenzufahrt ergeben.

Verkehrswert nach ZVG, unbelastet

642.000 €

davon

Flur	Flurstück	Größe		Wert
	4	478	1.069 m ² (Wohnhaus)	rd. 636.000 €
	4	929	30 m ²	rd. 6.000 €

Verkehrswert nach ZVG, unbelastet

642.000 €

Flur	Flurstück	Baulast Nr.	Werteinfluss aus Baulasten	Wert
	4	478	4870	0 €
	4	929	4870	0 €

Verkehrswert nach ZVG, einschl. Baulasten

642.000 €

Flur	Flurstück	Belastung	Werteinfluss der Abt. II	Wert
	4	478	Abt. II/4	-331.000 €
	4	929		0 €

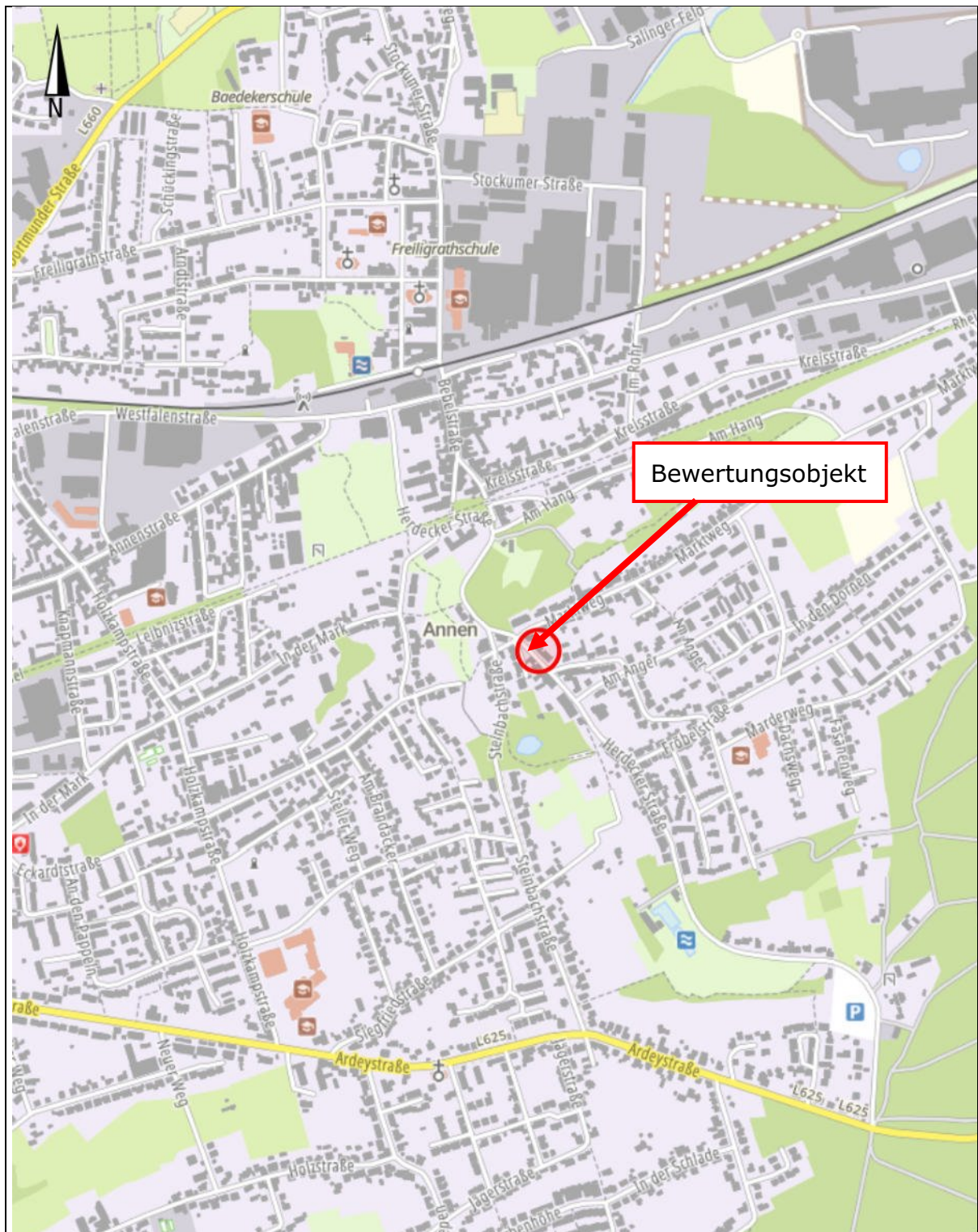
Verkehrswert nach BauGB, belastet

311.000 €

13. Literatur, Fundstellen, Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- HILLEBRAND, H.: Grundstückswertermittlung 4. Auflage, Stuttgart, 2001
- FISCHER, LORENZ: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Aufl., Köln, 2013
- KLEIBER, W., SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB 3-7. Auflage, Köln
- KLEIBER, W., SIMON, J.: WertV98. Marktwertermittlung 6. Auflage, Köln, 2004
- KLEIBER, W.: WertR 02, Wertermittlungs-Richtlinien 2002 und Normalherstellungskosten NHK 2000 Textsammlung 8. Auflage, 2003
- KLEIBER, W.: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006 Textsammlung 9. Auflage, 2006
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Aufl., Neuwied, 2015
- PETERSEN, H.: Marktorientierte Immobilienbewertung 6. Auflage, 2003
- Troff, H.: Bewertung von Grundtücken mit Anlagen erneuerbarer Energie, München 2015

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan

© Geobasisdaten: Land NRW

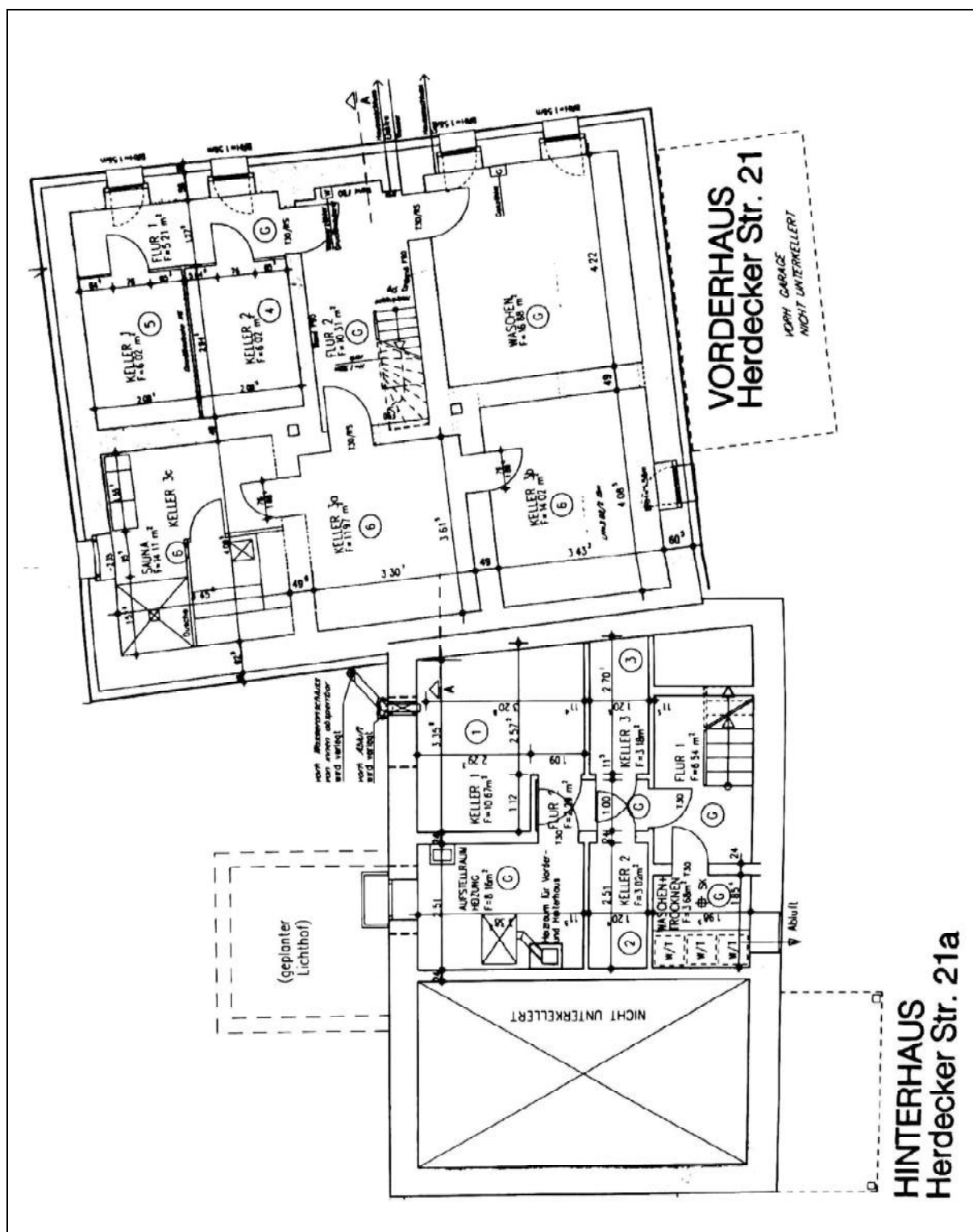
Bewertungsobjekt

Straße: Herdecker Straße 21

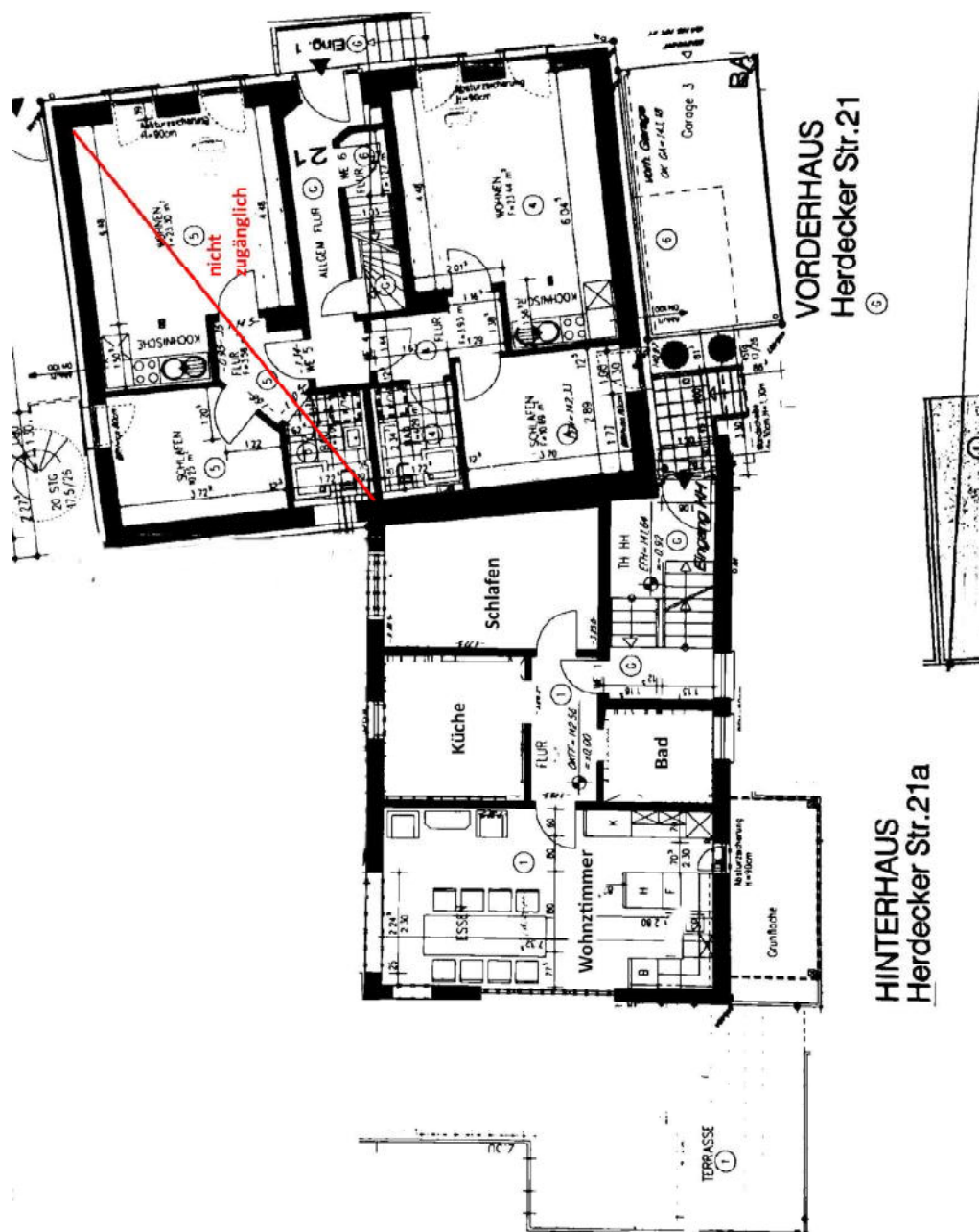
Ort: 58453 Witten

Anlage 12 Grundrisse

Die Grundrissdarstellungen geben die Situation zum Stichtag wieder und stimmen im Wesentlichen mit den Darstellungen im Bauaktenarchiv der Stadt Witten überein.

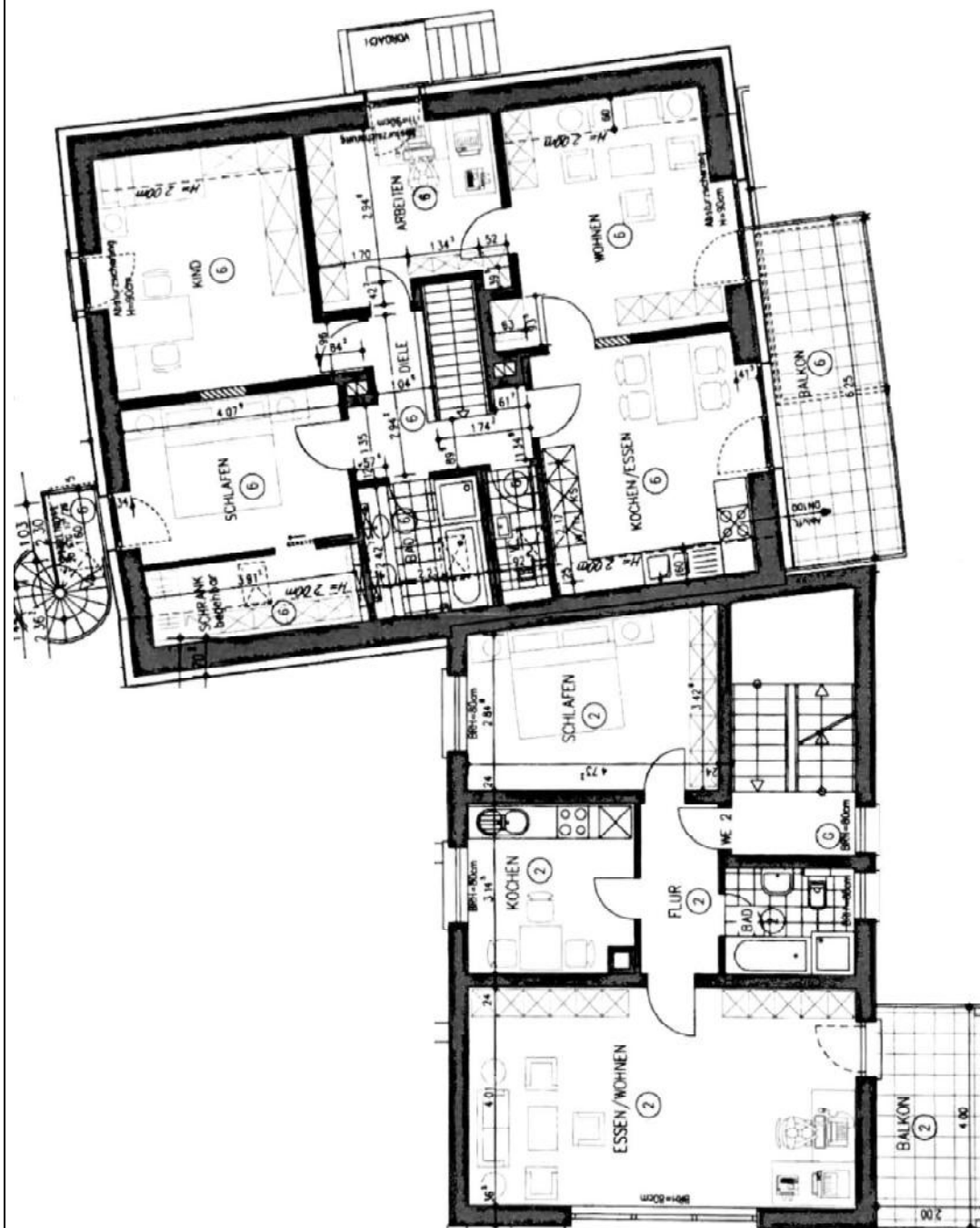


Grundriss	
Objekt:	MFH
Geschoss:	Kellergeschoss
Maßstab:	ohne



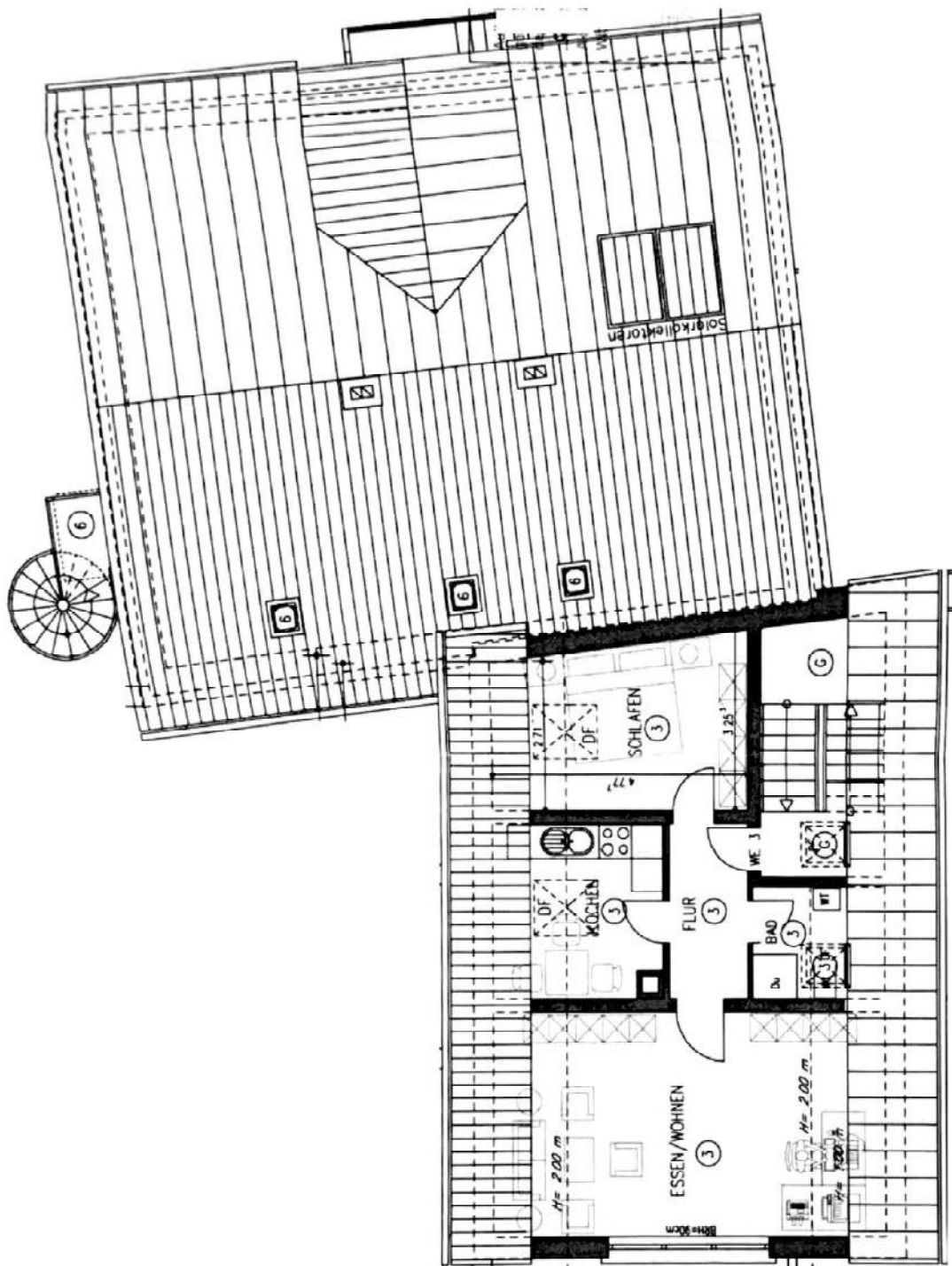
Grundriss

Objekt:	MFH
Geschoss:	Erdgeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss

Objekt:	MFH
Geschoss:	1. Ober- u. Dachgeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss

Objekt: MFH

Geschoss: Dachgeschoss

Maßstab: ohne