


# Sachverständige - Hangebrauk + Bückler GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden

Dipl.-Ing. 

**H. Jürgen Hangebrauk** Architekt AKNW

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

Mitglied im

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

-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.


Hangebrauk + Bückler GbR Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Witten

Abt. 7 K

Bergerstr. 14

58452 Witten

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) 

**Torsten Bückler** beratender Ingenieur IKBauNRW

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

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

Schneiderstraße 107  
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70

Telefax (0231) 97 300 711

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

Datum 10.01.2024/bü-et

**Gutachten – Nr.: 23/10.05/088**

**Geschäfts – Nr.: 7 K 027/22**

**Zwangsversteigerung**

## GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Annen (AG Witten), Blatt 3240 eingetragenen 171/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58453 Witter Ardeystr. 273 d-g, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechter Mitte u. OG darüber, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen im Aufteilungsplan farbig u. mit Ziffer 5 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 24.10.2023 ermittelt mit rd.

**197.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 205 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Übersicht Objekt-Daten .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des zu bewertenden Objektes:.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Ortsbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>10</b>
4.1	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	15
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>16</b>
5.1	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus .....	16
5.2	Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts der Mitte u. OG darüber .....	19
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>23</b>
6.1	Grundstücksdaten.....	23
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
6.3	Bodenwertermittlung .....	27
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	31
6.4	Ertragswertermittlung .....	32
6.4.1	Ertragswertberechnung.....	36
6.5	Vergleichswertermittlung.....	42
6.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis von Durchschnittspreisen.....	44
6.5.2	Vergleichswert .....	44
6.6	Verkehrswert.....	47
6.7	Sonderbewertung Eintragung Abt. II / Ersatzwerte .....	48
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>56</b>

## Anlagen

1) Fotobeschreibung (5 Seiten)

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

2) Lageplan (1 Seiten)

3) planungsrechtliche Auskunft (1 Seite)

4) Auskunft über Baulasten (1 Seite)

5) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)

6) Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)

7) Auskunft über Bergschäden (4 Seiten)

8) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seiten)

9) Grundbuchauszug (13 Seiten)

10) Teilungserklärung / Eintragungsbewilligungen Abt. II (79 Seiten)

11) Unterlagen Archivakte (33 Seiten)

12) übergebene Unterlagen (62 Seiten)

## 1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossiges, nicht unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss - aufgeteilt in Wohnungseigentume-
zu bewertende Wohnung:	Whg. EG u. OG, Nr. 5 des Aufteilungsplans (im Gebäude Ardeystr. 273 f gelegen)
Ortstermin:	24.10.2023 um 9.00 Uhr

### Wohnfläche

Wohnung Erd- und Obergeschoss 99,06 m<sup>2</sup> (nach Teilungserklärung)

Baujahr ca.:	1985
theoretisches Baujahr:	1987
gewichtete Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	44 Jahre
Baualter:	36 Jahre

Jahresrohertrag:	8.095,20 €
Bodenwert anteilig:	40.000,00 €
Ertragswert:	197.000,00 €
Vergleichswert:	201.000,00 €

### Modernisierung

- für das Wohnungseigentum Nr. 5 24.300,00 €

### Unterhaltungsstau

- Gemeinschaftseigentum anteilig: 855,00 €

SNR zwei Kfz-Stellplätze 9.720,00 €

**Verkehrswert: rd. 197.000,00 €**

### Ersatzwerte der eingetragenen Rechte Abt. II des Grundbuchs (sh. Sonderbewertung)

lfd. Nr. 1) Kanalrecht	}	rd. 3.000,00 €
lfd. Nr. 2) Wegerecht		
lfd. Nr. 3) Leitungsrecht		
lfd. Nr. 5) Nießbrauch		rd. 500,00 €
lfd. Nr. 6) Nießbrauch		rd. 131.300,00 €
lfd. Nr. 7) Rückauflassungsvormerkung		rd. 500,00 €

### Relative Werte

relativer Bodenwert:	404,17 €/m <sup>2</sup> WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-155,81 €/m <sup>2</sup> WF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.988,69 €/m<sup>2</sup> WF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>24,34</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>31,01</b>

## Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus  
Objektadresse: Ardeystr. 273 d-g in 58453 Witten  
Grundbuchangaben: Grundbuch von Annen, Blatt 3240, lfd. Nr. 1  
Katasterangaben: Gemarkung Annen, Flur 6, Flurstück 219 (1.075 m<sup>2</sup>)

### Angaben zum Auftraggeber

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

Auftrag vom 28.09.2023 (Datum des Auftragschreibens)

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 24.10.2023 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: 24.10.2023 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: 24.10.2023 um 9.00 Uhr

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

Der Eigentümer sowie der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 28.09.2023

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 05.10.2023
- Planungsrechtliche Auskunft vom 16.10.2023
- Auskunft über Baulasten vom 16.10.2023
- Auskunft über Altlasten vom 06.10.2023
- Auskunft über Erschließungskosten vom 05.10.2023
- Auskunft über Bergschäden vom 12.10.2023
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 31.10.2023
- Teilungserklärung und Eintragungsbewilligungen Abt. II
- Unterlagen Altarchivakte
- Unterlagen WEG-Verwaltung

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

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

Es wurde durch das Gericht beauftragt den Ersatzwert der Rechte Abteilung II Nr. 1, 2, 3, 5, 6 und 7 gesondert aufzuführen, damit das Gericht eine Grundlage für die Ersatzwertbestimmung erhält.

Die durch das Gericht angeforderten Ersatzwerte wurden als Sonderbewertung dem Gutachten angefügt.

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 2-geschossiges, nicht unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss – aufgeteilt in Wohnungseigentume -. Das Gebäude wurde im Stil einer Reihenhausbebauung errichtet. Jede Wohnung hat einen eigenen Zugang. Im Gebäude befinden sich 8 Wohneinheiten.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 liegt im Gebäudeteil Ardeystraße 273 f im Erd- und Obergeschoss. Dieser wurde ein Sondernutzungsrecht an zwei Kfz-Stellplätzen zugeordnet, jeweils im Lageplan mit Nr. 5 bezeichnet.

### **Grundrissbeschreibung der zu bewertenden Wohnung Nr. 5**

Von der Hauseingangstür gelangt man in eine Verteilerdiele aus der erste links zugänglich ein Gäste-WC, zweite links ein Abstellraum, geradeaus ein Wohn-/ Esszimmer vom dem links zugänglich die Aufgangstreppe ins Obergeschoss und ein weiterer Abstellraum, aus dem Esszimmer gelangt man in die Küche. Im Obergeschoss erreicht man von der Aufgangstreppe einen Verteilerflur aus dem links zugänglich ein Kinderzimmer, rechts ein Schlafzimmer und geradeaus ein Badezimmer zugänglich sind.

In der Teilungserklärung wird die Wohnfläche mit 99,06 m<sup>2</sup> angegeben. Diese wurde durch den Unterzeichner stichprobenartig überprüft und für die Bewertung in Ansatz gebracht

### **Hinweis:**

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

- wertrelevante Beschlüsse oder Vereinbarungen für die Eigentümergemeinschaft wurden vereinbart aber noch nicht durchgeführt (Anbau Balkone Whg. Nr. 2, 4, 6 u. 8),
- Rücklagen für die Gemeinschaft wurden gebildet,
- Hausgeld für die zu bewertende Wohnung 225,00 €/Monat (sh. Anlage –urheberrechtlich geschützte Unterlagen)

### **3 Ortsbeschreibung**

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

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

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

Besonders sehenswert sind:

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

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

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

Verkehrsanbindung

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

## Demografie der Stadt Witten<sup>1</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

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



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

Indikatoren	2018 Witten	2019 Witten	2020 Witten	2021 Witten
Durchschnittsalter (Jahre)	45,5	45,5	45,7	45,8
Medianalter (Jahre)	47,7	47,7	47,8	47,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	28,9	29,0	29,1	29,4
Erwartungsdauer der Lebenserwartung bei Geburt	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erwartungsdauer der Lebenserwartung bei Eintritt in den Erwerbsprozess	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erwartungsdauer der Lebenserwartung bei Eintritt in den Ruhestand	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erwartungsdauer der Lebenserwartung bei Eintritt in den Ruhestand (mit Berücksichtigung der Alterserwerbslosen)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erwartungsdauer der Lebenserwartung bei Eintritt in den Ruhestand (mit Berücksichtigung der Alterserwerbslosen und der Alterserwerbslosen)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erwartungsdauer der Lebenserwartung bei Eintritt in den Ruhestand (mit Berücksichtigung der Alterserwerbslosen und der Alterserwerbslosen)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erwartungsdauer der Lebenserwartung bei Eintritt in den Ruhestand (mit Berücksichtigung der Alterserwerbslosen und der Alterserwerbslosen)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Erwartungsdauer der Lebenserwartung bei Eintritt in den Ruhestand (mit Berücksichtigung der Alterserwerbslosen und der Alterserwerbslosen)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

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

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

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung  
www.wegweiser-kommune.de

Indikatorenerläuterungen

Bevölkerung		<a href="#">zurück zu den Daten</a>
Aussage	Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.	
Quelle	Statistische Ämter der Länder	
Einheit	Anzahl	
Abrufbar für	2006 - 2021, 2030	

## 4 Grund- und Bodenbeschreibung

### Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Ennepe-Ruhr-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Witten (ca. 98113 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Dortmund, Bochum, Wuppertal  Autobahnzufahrt: ca. 3,4 km nördlich AS Witten Annen auf die A44, von dort aus hat man Anschluss an das überregionale Autobahnnetz, und zwar in östlicher Richtung AB Dreieck Dortmund / Witten auf die A45, in westlicher Richtung ABK Bochum/Witten auf die A43  Bahnhof: Hbf. ca. 4,2 km westlich entfernt S-Bahn Haltestelle Witten Annen Nord ca. 1,8 km erreichbar  Flughafen: Dortmund-Wickede ca. 32 km östlich gelegen, Köln-Bonn ca. 86 km südlich gelegen, Düsseldorf ca. 66,5 km südwestlich gelegen.

#### Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca.4,2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,4 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1,4 – 3,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4,4 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
---------------------	--

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal bis überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)

Topografie:

von der Straße leicht abfallend; Garten mit Westausrichtung

## Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:  
ca. 20 m

mittlere Tiefe:  
ca. 40 m

Grundstücksgröße:  
insgesamt 1.075 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

## Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Ortsteilverbindungsstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;  
eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreis vom 06.10.2023 ist das Bewertungsobjekt zurzeit **nicht** im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 12.10.2023 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenem Bergwerksfeld „Vereinigte Siegfried No.II“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Union VI“. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die E.ON SE.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks keine heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

„Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.

Ich wiese darauf hin, dass ca. 30 m bis 50 m östlich des Grundstücks der Fundpunkt auf ein ca. 45 m mächtiges Flöz, das auf dem Südflügel einer geologischen Mulde in nördlicher Richtung einfällt, verzeichnet ist. Die Flöz-Schicht steht demnach teilweise in geringer Tiefe unter dem Grundstück an. Ein Abbau in geringer Tiefe ist unter dem Grundstück nicht verzeichnet.“

(siehe Anlage).

Kampfmittel:

Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen<sup>2</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.

---

<sup>2</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

## Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 28.09.2023 vor.

Hiernach bestehen in **Abteilung II** des Grundbuchs von Annen, **Blatt 3240** folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1) Kanalrecht

lfd. Nr. 2) Wegerecht

lfd. Nr. 3) Leitungsrecht f. Ver- u. Entsorgung)

lfd. Nr. 5) Nießbrauchrecht

lfd. Nr. 6) aufschiebend bedingter Nießbrauch

lfd. Nr. 7) Sicherung Rückübertragung

### - sh. Sonderbewertung -

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft vom 16.10.2023 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:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Witten vom 16.10.2023 wird angegeben, dass das Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Flurstück **keine** Eintragungen beinhaltet.

Denkmalschutz:

Das zu bewertende Objekt ist **nicht** in der Denkmalliste der Stadt Witten verzeichnet.  
(sh. schriftliche Auskunft vom 16.10.2023)

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB (Baugesetzbuch) vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richten sich nach § 34 BauGB -Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- sh planungsrechtliche Auskunft vom 16.10.2023.

### 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.

#### 4.1 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 öffentlichen Erschließungsanlage erschlossen:

Ardeystraße

Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff Baugesetzbuches (BauGB) sind **nicht** zu entrichten. Die Straße wurde bereits 2008 nach BauGB abgerechnet.

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 gem. § 8 KAG NW. Der Kanalanschlussbeitrag wurde bereits festgesetzt und auch gezahlt.

(schriftliche Auskunft vom 05.10.2023)

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 31.10.2023 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 einem Mehrfamilienhaus (aufgeteilt in Wohnungseigentum) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist eigengenutzt.

Für das zu bewertende Wohnungseigentum besteht ein SNR an zwei Kfz-Stellplätzen.

## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

### 5.1 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus

#### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; zweigeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1985 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine wesentlichen erkennbar
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen



- Energieeffizienz: Energieausweis liegt vor.
- Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt.
- Der Endenergiebedarf beträgt 164,7 kWh / (m<sup>2</sup> \* a) und der Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz" 183,7 kWh (m<sup>2</sup> \* a)
- Hinweis:**  
Der Energieausweis dient in diesem Gutachten lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude. Der Energieausweis ist dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.
- Dichtheitsprüfung der Grundstücksentwässerung: liegt dem Unterzeichner nicht vor
- Gebäude: nicht unterkellert, mit einem Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
- Hausanschlussraum: außen vorhanden, in dem die Heizung für zwei die Wohnungen untergebracht wurden sowie die Elektrounterverteilung und die Gasuhren aufgehängt sind
- Eingangstür: Holz mit Sichtelementen, Eingangsüberdachung Edelstahl mit Glaseindeckung
- 2 Stellplätze gehören zum Bewertungsobjekt

### **Nutzungseinheiten**

#### Erdgeschoss:

Diele, Abstellraum, Gäste-WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer

#### Obergeschoss:

Flur, Bad, 2 Schlafzimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Einzel- und Streifenfundament
Umfassungswände:	30 cm Leichthochlochziegel
Innenwände:	
tragende Innenwände	24 cm Kalksandsteinmauerwerk;
nichttragende Innenwände	11,5 cm Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein überlegt; einfaches Holzgeländer
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

## **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Brennstoff (Gas)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### **Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Terrasse, Markise, Dachgauben
Bauschäden und Baumängel:	augenscheinlich keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist durchschnittlich. Es besteht tlw. Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf.

### **Außenanlagen**

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

## **5.2 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts der Mitte u. OG darüber**

### **Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung**

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss rechts der Mitte u. OG darüber, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß den Angaben der Teilungserklärung 99,06 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung: Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

#### **Erdgeschoss**

- Diele
- Gäste-WC
- Küche
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Abstellraum
- Terrasse

#### **Obergeschoss**

- Flur
- Schlafzimmer
- 1. Kinderzimmer
- Bad

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

## **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

### **Erdgeschoss**

Grundriss: von der Eingangstür gelangt man in einen kleinen Verteilerflur aus dem erste links Gäste-WC, zweite links Abstellraum, dann gelangt man in einen Esszimmer mit Zugang zur Küche aus dem über eine Differenztreppe zugänglich der eigentliche Wohnbereich, dritte links der Aufgang ins Obergeschoss

#### **Verteilerflur**

Fußboden: Laminat

Wandoberflächen: Strukturtapete

Deckenuntersicht: Raufaser, gestrichen

#### **Gäste-WC**

Fußboden: Fliesen

Wandoberflächen: geschosshoch gefliest (mit Schräge)

sanitäre Einrichtungen: WC mit eingelassenem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss

Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

#### **Wohn- / Esszimmer**

Fußboden: Laminat

Wandoberflächen: geputzt und gestrichen

Deckenuntersicht: Raufaser, gestrichen

Fenster- / Fenstertür: Kunststoff mit Isoglas (Holzoptik)  
(nach Angabe Einbau ca. 2010)

Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Terrasse: rückseitig gelegener Terrassenbereich mit dahinter liegendem kleinen Garten und einem Geräteschuppen

#### **Esszimmerbereich**

eingelassene Wandschränke: vorhanden

Treppe ins Obergeschoss: Holzkonstruktion mit Holzhandlauf

## **Obergeschoss**

Grundriss: kleiner Flur aus dem erste links zugänglich ein Kinderzimmer, im Flur rechts gesehen zweizeilige Differenzterrasse von der links zugänglich ein Badezimmer und geradeaus ein Schlafzimmer

in diesem Flurbereich eingelassen Wandschränke vorhanden

### **Kinderzimmer**

Fußboden: Teppich

Wandoberflächen: Raufaser, gestrichen

Deckenuntersicht: Raufaser, gestrichen

Fenster: Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden  
Bj. 2010

Heizkörper: Radiator mit Thermostatventil

### **Badezimmer**

Fußboden: Fliesen

Wandoberflächen: geschosshoch gefliest

Deckenuntersicht: Raufaser, gestrichen, Einbauleuchten

sanitäre Einrichtungen: WC mit eingelassenem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Badewanne mit Duschstange, Belüftung über Wandlüfter

Heizkörper: Handtuchheizkörper mit Thermostatventil

### **Schlafzimmer**

Fußboden: Laminat

Wandoberflächen: Raufaser, gestrichen

Deckenuntersicht: Raufaser, gestrichen

Fenster: Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden  
BJ 2010

Fensterbänke: Naturstein

Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

### **Zustand des Sondereigentums**

Baumängel/Bauschäden: keine wesentlichen erkennbar

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Es besteht ein Unterhaltungs-, Modernisierungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### **Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**

Sondernutzungsrechte: An zwei Kfz-Stellplätzen, im Aufteilungsplan farbig u. mit Ziffer 5 bezeichnet

### **Beurteilung der Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand

## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 171/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58453 Witten, Ardeystr. 273 d-g, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts der Mitte und Obergeschoss darüber, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen im Aufteilungsplan farbig und mit Ziffer 5 bezeichnet** zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2023 ermittelt:

#### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

<b>Wohnungsgrundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>	
Annen (AG Witten)	3240	1	
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
Annen	6	219	1.075 m <sup>2</sup>

#### anteilige Grundstückgröße für die zu bewertende Wohnung Nr. 5)

$$1.075 \text{ m}^2 \times 171 / 1.000 = \quad \quad \quad \mathbf{183,83 \text{ m}^2}$$

#### 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, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

### **Vergleichswertverfahren**

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

### **Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück**

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

### 6.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks<sup>3</sup>

##### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Witten
Postleitzahl	58453
Ortsteil	nicht definiert
Bodenrichtwertnummer	903010
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>220 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-IV
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (§16 Absatz 4 ImmoWertV)
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	210.00 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Ardeystr.

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **220,00 €/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)	=	0,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2-4
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,77
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	1.075,00 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

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

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>220,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	24.10.2023	× 1,00	<b>E1</b>

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	<b>E2</b>
GFZ	0,8	0,77	× 0,99	<b>E3</b>
Fläche (m <sup>2</sup> )		1.075,00	× 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	
Tiefe (m)	35	40	× 1,00	<b>E4</b>
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	217,80 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>217,80 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	<b>217,80 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	1.075,00 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	234.135,00 € <b>rd. 234.135,00 €</b>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2023 insgesamt

**234.135,00 €.**

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist derzeit nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen nach Festsetzung des Bodenrichtwerts eingetreten sind.
- E2** Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als mittel einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.
- E3** Geschossflächenzahl (GFZ) für das Bodenrichtwert-Grundstück mit 0,8 als gebietstypisch angegeben und nach der GFZ-Vorschrift des Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises umgerechnet.

#### Berechnung der BGF

(Ergebnisse entnommen der Altarchivakte als Grundlage der wGFZ Berechnung)

	Ergebnis		
EG	121,71 m <sup>2</sup>		
EG	167,13 m <sup>2</sup>		
EG	28,08 m <sup>2</sup>	<b>EG</b>	<b>316,92 m<sup>2</sup></b>
1.OG	121,71 m <sup>2</sup>		
1.OG	167,13 m <sup>2</sup>	<b>1.OG</b>	<b>288,84 m<sup>2</sup></b>
DG	121,71 m <sup>2</sup>		
DG	33,74 m <sup>2</sup>		
DG	133,39 m <sup>2</sup>	<b>DG</b>	<b>288,84 m<sup>2</sup></b>
	<b>BGF ges.</b>	<b>=</b>	<b>894,60 m<sup>2</sup></b>

#### Berechnung der wGFZ:

Grundstücksgröße: 1075,00 m<sup>2</sup>

wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschusses

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	0,00 m <sup>2</sup>	*	30%	=	0,00 m <sup>2</sup>
DG	288,84 m <sup>2</sup>	*	75%	=	216,63 m <sup>2</sup>
Anteil KG + DG					216,63 m <sup>2</sup>
übrige Geschosse					605,76 m <sup>2</sup>
					822,39 m <sup>2</sup>

$$822,39 \text{ m}^2 / 1075,00 \text{ m}^2 = 0,765$$

**wGFZ = rd. 0,77**

#### **Bodenrichtwertdefinitionen<sup>4</sup>**

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

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

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

#### **Misch- und mehrgeschossige Bebauung**

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

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

#### **Preisindex**

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

---

<sup>4</sup> Siehe Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten  
([https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/lgd/brw/2023/LGDBR\\_2\\_0530500\\_2023.pdf](https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/lgd/brw/2023/LGDBR_2_0530500_2023.pdf))

**Umrechnungskoeffizienten**

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	1,86
500			0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98

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

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient <sup>5</sup>
<b>Bewertungsobjekt</b>	0,77	0,95
<b>Vergleichsobjekt</b>	0,80	0,96

**Anpassungsfaktor** (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,99**

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

**6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums**

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 171/1.000)** des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	234.135,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 171/1.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 40.037,09 €
	<b>rd. 40.000,00 €</b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2023 **40.000,00 €**.

<sup>5</sup> Umrechnungskoeffizienten interpoliert bezogen auf einen Bodenrichtwert von 220,00 €/m<sup>2</sup>

## 6.4 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (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."

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

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

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

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

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)**

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

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

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

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

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

### **Ermittlung der Miete - nach Wittener Mietspiegel 2023**

#### **Einordnung im Mietspiegel**

Baualtersklasse 6) 1980 – 1989

angegebene Mietspanne: 4,99 €/m<sup>2</sup> bis 6,47 €/m<sup>2</sup>

**Basismiete** **5,70 €/m<sup>2</sup>**

#### **Zu- und Abschläge**

Wohnfläche (99,06 m <sup>2</sup> )	0,00 €/m <sup>2</sup>
Wärmeschutzverglasung	0,08 €/m <sup>2</sup> (Fenster wurden 2010 erneuert)
Etagenheizung	- 0,12 €/m <sup>2</sup>
Terrasse	0,31 €/m <sup>2</sup>
Bodenbelag (mittlerer Standard)	0,00 €/m <sup>2</sup>
Manuelle Außen-Rollläden	0,10 €/m <sup>2</sup>
Baderneuerung/ -modernisierung	<u>0,12 €/m<sup>2</sup></u> (unterstellte Modernisierung) 6,19 €/m <sup>2</sup>

10 % Zuschlag EFH-Charakter<sup>6</sup> 0,62 €/m<sup>2</sup>

**angemessene Miete:** **6,81 €/m<sup>2</sup>**

<sup>6</sup> Das Bewertungsobjekt ist in einer Art Reihenhausbebauung als Wohnungseigentume errichtet. Die zu bewertende Wohnung hat einen eigenen Hauseingang, an der Rückseite ist eine Terrasse mit anschließender Gartenfläche zugänglich, sodass – nach sachverständiger Auffassung – das Bewertungsobjekt den Charakter eines Reihenmittelhauses widerspiegelt. Im Grundstücksmarktbericht werden auf die Angaben des Mietspiegels für EFH / ZFH Zuschläge zwischen 5 % bis 20 % berücksichtigt. Für das Bewertungsobjekt ist nach sachverständiger Auffassung ein Zuschlag von 10% angemessen.

### 6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung (Mehrfamilienhaus)	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	5	Wohnung EG-OG	99,06		6,81	674,60	8.095,20
<b>Summe</b>			-	-		<b>674,60</b>	<b>8.095,20</b>

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>8.095,20 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.743,43 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 6.351,77 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,75 % von 40.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 700,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 5.651,77 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,75 % Liegenschaftszinssatz <sup>7</sup> und n = 44 Jahren Restnutzungsdauer	× 30,508
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 172.424,20 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 40.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 212.424,20 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 15.435,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 196.989,20 €</b>
	<b>rd. 197.000,00 €</b>

<sup>7</sup> **Liegenschaftszinssatz** ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Witten 2023 für Wohnungseigentum angegeben mit 2,6 % +/- 1,4 (bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 45 Jahren, einer Miete von 6,70 €/m<sup>2</sup> und 84 m<sup>2</sup> Wfl.). Aufgrund des Reihenmittelhauscharakters (separater Zugang, Garten alleinige Nutzung) gewichtet angesetzt mit 1,75 %.

## Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

„Für die Berechnung der einzelnen Liegenschaftszinssätze wurden die jeweiligen Bewirtschaftungskosten des zugrundeliegenden Geschäftsjahrs herangezogen.

Die Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten aus der Anlage 3 der ImmoWertV wurden zum Stichtag 01.01.2022, wie in Ziff. III der Anlage 3 beschrieben, angepasst.“

### Verwaltungskosten

jährlich je Eigentumswohnung **373,00 €/Jahr**

### Instandhaltungskosten

jährlich je m<sup>2</sup> Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden **12,20 €/m<sup>2</sup>**

### Mietausfallwagnis

**2 %**

#### • für die Mieteinheit Wohnung EG-OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	373,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.208,53
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	161,90
Betriebskosten	----	----	----
<b>Summe</b>			<b>1.743,43</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
<b>Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig</b>	<b>-855,00 €</b>
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen	-5.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-855,00 €</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Modernisierungsbesonderheiten</b>	<b>-24.300,00 €</b>
• Mehrfamilienhaus – sh. nachfolgende Berechnung – Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen	-24.300,00 €
<b>Weitere Besonderheiten</b>	<b>9.720,00 €</b>
• Sondernutzungsrecht an 2 Kfz Stellplätzen	9.720,00 €
Berechnung	
Miete je Stellplatz 30,00 €/Monat x 12 Monate =	
Rohertrag 360,00 € x 13,5-fache =	
4.860,00 € (Zeitwert je Stellplatz)	
<b>Summe</b>	<b>-14.580,00 €</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)		324,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche Whg. Nr. 5	×	99,06 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	32.095,44 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,03
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	33.058,30 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.085,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	99,06 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	305.600,10 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,11
Erstnutzungsfaktor		1,21

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 173.863,60 €	x	0,11	x (1,21 – 1) = 7.028,44 €

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

eingesparte Schönheitsreparaturen		118,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	99,06 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	3,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	1.753,36 €

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

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	33.058,30 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	7.028,44 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	1.753,36 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=	–24.276,50 €
	<b>rd.</b>	<b>–24.300,00 €</b>

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

### **Wohnflächen**

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen zur Teilungserklärung stichprobenartig überprüft. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### **Rohertrag**

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

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

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

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/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 der Stadt Witten 2023 für Wohnungseigentum angegeben mit 2,6 % +/- 1,4 (bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 45 Jahren, einer Miete von 6,70 €/m<sup>2</sup> und 84 m<sup>2</sup> Wfl.). Aufgrund des Reihenmittelhauscharakters (separater Zugang, Garten alleinige Nutzung) gewichtet angesetzt mit 1,75 %.

### **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. 1985 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

**Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:**

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	0,0	B02
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	0,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	1,0	B07
Summe		2,0	3,0	

**Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten**

- B02** Nach Angabe wurden im Jahr 2010 die Fenster erneuert. 1 Pt.
- B04** Die Heizung wurde erkennbar vor einigen Jahre modernisiert 1 Pt.
- B06** Es wird für eine nachhaltige Nutzbarkeit unterstellt, dass das Bad und Gäste-WC zu modernisieren sind. 2 Pt.
- B07** Für eine nachhaltige Nutzung wird unterstellt, dass der Innenausbau tlw. zu modernisieren ist 1 Pt.

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.



In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1985 = 38 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 38 Jahre =) 42 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (44 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 44 Jahre =) 36 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 36 Jahre =) 1987.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 44 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1987

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 Vergleichswertermittlung

### Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

## **Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe**

### **Richtwert (Immobilienrichtwert)**

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

### **Mehrere Vergleiche**

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

### **Erfahrungswert**

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

### **Zu-/Abschläge**

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

### **Marktanpassung**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

### 6.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis von Durchschnittspreisen

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors	
Durchschnittspreis für Wohnungseigentum (ohne Appartements) 80 m <sup>2</sup> Wfl. Baujahresklasse 1985 – 1994, Wohnfläche 50 – 120 m <sup>2</sup>	= 2.030,00 €/m <sup>2</sup>
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>2.030,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Anpassung des Vergleichsfaktors			
	Normobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor <sup>8</sup>
Alter	30 Jahre	38	× 0,93
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	80,00 m <sup>2</sup>	99,06 m <sup>2</sup>	× 1,02
Gebäudestandard	mittel	mittel	× 1,00
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	× 1,07
Balkon / Terrasse	vorhanden	Terrasse	× 1,00
Anzahl der Einheiten in der Anlage	13 bis 30	8	× 1,02
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	8	× 1,00
Gemeinde	Ennepe-Ruhr-Kreis	Witten	× 1,04
Wohnlage	mittel	mittel	× 1,00
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	× 1,00
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis</b>			<b>= 2.185,73 €/m<sup>2</sup></b>

### 6.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.185,73 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	× 99,06 m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 216.518,41 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 216.518,41 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 15.435,00 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 201.083,41 €</b> <b>rd. <u>201.000,00 €</u></b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2023 mit rd. **201.000,00 €** ermittelt.

<sup>8</sup> Umrechnungskoeffizienten u. Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktbericht 2023 des Ennepe Ruhr Kreises mit Stadt Witten, S. 81 ff.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
<b>Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig</b>	<b>-855,00 €</b>
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen -5.000,00 €	
<b>Summe</b>	<b>-855,00 €</b>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Modernisierungsbesonderheiten</b>	<b>-24.300,00 €</b>
• Mehrfamilienhaus – sh. nachfolgende Berechnung – Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen -24.300,00 €	
<b>Weitere Besonderheiten</b>	<b>9.720,00 €</b>
• Sondernutzungsrecht an 2 Kfz Stellplätzen 9.720,00 € Berechnung Miete je Stellplatz 30,00 €/Monat x 12 Monate = Rohertrag 360,00 € x 13,5-fache = 4.860,00 € (Zeitwert je Stellplatz)	
<b>Summe</b>	<b>-14.580,00 €</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)		324,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche Whg. Nr. 5	×	99,06 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	32.095,44 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,03
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	33.058,30 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.085,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	99,06 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	305.600,10 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,11
Erstnutzungsfaktor		1,21

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 173.863,60 €	x	0,11	x (1,21 – 1) = 7.028,44 €

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

eingesparte Schönheitsreparaturen		118,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	99,06 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	3,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	1.753,36 €

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

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	33.058,30 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	7.028,44 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	1.753,36 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=	–24.276,50 €
	<b>rd.</b>	<b>–24.300,00 €</b>

## 6.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **197.000,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung / Plausibilisierung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **201.000,00 €**.

Der **Verkehrswert für den 171/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58453 Witten, Ardeystr. 273 d-g, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts der Mitte u. OG darüber, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen im Aufteilungsplan farbig u. mit Ziffer 5 bezeichnet**

<b>Wohnungsgrundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Annen (AG Witten)	3240	1
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
Annen	6	219

wird zum Wertermittlungsstichtag **24.10.2023** mit rd.

**197.000,00 €**

**in Worten: einhundertsevenundneunzigtausend 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 10. Januar 2024

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

## 6.7 Sonderbewertung Eintragung Abt. II / Ersatzwerte

**Im Grundbuch von Annen Blatt 3240 sind in Abt. II folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:**

**lfd. Nr. 1)** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit an dem Grundstück Gemarkung Annen Flur 6 Flurstück 219 – **Kanalrecht verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung und einem Betretungsrecht** – für die Stadt Witten. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 01.12.1976. Eingetragen am 04. November 1977 und von Annen Blatt 2563 A hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter von Annen Blatt 3236 bis Blatt 3243 übertragen am 31. Januar 1985.

**gemäß Eintragungsbewilligung vom 01.12.1976 wird angegeben:**

„Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Witten des Inhalts, dass die Berechtigte befugt ist, das Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung einer öffentlichen Kanalanlage zu benutzen. Im Bereich der verlegten Leitung dürfen Gebäude und Anlagen nicht errichtet und Eingriffe nicht vorgenommen werden, die zur Störung der Kanalanlage führen können.

Die Beauftragten der Stadt haben das Recht, den Grundstücksstreifen zum Zwecke des Baues sowie des Betriebes und der Unterhaltung des Kanals jederzeit zu betreten, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs des Grundstückseigentümers oder Nutzungsberechtigten auf Entschädigung für jeden auf dem Grundstück angerichteten Flurschaden.

Im übrigen bleiben die Rechte des Grundstückseigentümers unberührt.“

**lfd. Nr. 2)** Grunddienstbarkeit (**Wegerecht**) an dem Grundstück Gemarkung Annen Flur 6 Flurstück 219 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Annen Flur 6 Flurstück 220 (eingetragen im Grundbuch von Annen Blatt 489). Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 06. Juli / 27. November 1984 zu gleichem Range mit dem Recht Abt. II Nr. 3 eingetragen am 30. November 1984 und von Annen Blatt 2563 A hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter von Annen Blatt 3236 bis Blatt 3243 übertragen am 31. Januar 1985.

**lfd. Nr. 3)** Grunddienstbarkeit (**Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen**) an dem Grundstück Gemarkung Annen Flur 6 Flurstück 219 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Annen Flur 6 Flurstück 220 (eingetragen im Grundbuch von Annen Blatt 489). Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 06. Juli / 27. November 1984 zu gleichem Range mit dem Recht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 30. November 1984 und von Annen Blatt 2563 A hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter von Annen Blatt 3236 bis Blatt 3243 übertragen am 31. Januar 1985.



**gemäß Eintragungsbewilligung vom 06.07.1984 wird angegeben:**

„Die Erschienenen und Vertretenden zu 3.) und 4.) bestellen hiermit **zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks A ein Wegerecht zum Gehen und Fahren sowie ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen** an dem Grundstück B.

Die Ausübung dieser Rechte ist auf einem **Grundstücksstreifen von 3,5 m Breite parallel zur östlichen Grenze** des belasteten Grundstücks, welcher in dem als Bestandteil dieses Vertrages beigefügten Lageplan gelb gekennzeichnet ist, beschränkt. Diese Rechte sollen in das Grundbuch als Belastungen des dienenden Grundstückes eingetragen werden.“

**gemäß Eintragungsbewilligung vom 27.11.1984 wird angegeben:**

„Ferner bewillige und beantrage ich namens meiner Auftraggeber, die unter Ziffer 9.) der eingangs bezeichneten Verhandlung vom 6. Juli 1984 vereinbarten und bestellten Grunddienstbarkeiten, nämlich ein **Wegerecht zum Fahren und Gehen, sowie ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen, zu Gunsten** des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Annen, Flur 6, **Flurstück 220** zu Lasten des vorstehend aufgelassenen Grundstücks Gemarkungen Annen Flurstück 219 in das Grundbuch einzutragen. Die Rechte sollen untereinander den gleichen Rang erhalten. Wegen des Inhalts dieser beiden Grunddienstbarkeiten nehme ich auf Ziffer 9.) der Verhandlung vom 6. Juli 1984 Bezug.“

**Bewertung der Eintragungen Abt. II lfd. Nr. 1), 2) und 3)**

Das unter lfd. Nr. 1) eingetragene Kanalrecht, unter lfd. Nr. 2) eingetragene Wegerecht sowie das unter lfd. Nr. 3) eingetragene Ver- und Entsorgungsleitungsrecht belasten einen Grundstücksstreifen in einer Breite von 3,50 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 219. Nach sachverständiger Auffassung ergibt sich somit für das Bewertungsgrundstück folgender Einfluss.

**Berechnung:**

belastete Grundstücksfläche ca. 45,00 m x 3,50 m = 157,50 m<sup>2</sup>

**Benötigte Fläche für das 1) Kanalrecht, 2) Wegerecht und 3) Leitungsrecht:**

ca. 45,00 m (belastete Grundstücksgrenze) x 3,50 m (Breite) = **157,50 m<sup>2</sup>**

157,50 m<sup>2</sup> x 217,80 €/m<sup>2</sup> (angepasster Bodenrichtwert) = 34.303,50 €

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

Wertnachteil entsprechend der Beeinträchtigung im  
konkreten Fall (Inanspruchnahme),  
geschätzt 50 %

17.151,75 €

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

17.151,75 € x 171 / 1000 =

2.932,95 €

**Einfluss lfd. Nr. 1, 2 u. 3**

**rd. 3.000,00 €**

**lfd. Nr. 5)** (nur auf den ½ Anteil Erschienene zu 2)  
**Nießbrauchrecht** für Erschienene zu 1, geboren am 28.06.1959 – löschar bei Todesnachweis.  
Bezug: Bewilligung vom 08.08.2007 (UR-Nr. 317/07, Notar Klaus Körmann, Witten). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 7. Eingetragen am 16.08.2007.

### Bewertung:

Anhand der Grundbuchänderung ist ersichtlich, dass die Berechtigte zwischenzeitlich verstorben ist, sodass das Nießbrauchrecht für die Berechtigte gelöscht werden kann.

Allein aufgrund der Tatsache, dass dieses Nießbrauchrecht noch eingetragen rechtfertigt nach sachverständiger Auffassung einen Abschlag in Höhe der Löschungskosten der Eintragung, geschätzt ca. 500,00 €.

**Einfluss lfd. Nr. 5 (Löschungskosten) ca. 500,00 €**

**lfd. Nr. 6)** (nur auf dem ½ Anteil Erschienene zu 1)  
**Aufschiebend bedingter Nießbrauch** für den Erschienenen zu 2, geboren am 28.03.1969 – löschar bei Todesnachweis.  
Bezug: Bewilligung vom 08.08.2007 (UR-Nr. 317/07, Notar Klaus Körmann, Witten). Eingetragen am 16.08.2007

### **Gemäß Eintragungsbewilligung vom 08.08.2007 wird u.a. angegeben:**

#### § 8 Nießbrauch

„Der Übertraggeber behält sich auf seine Lebensdauer das Nießbrauchrecht an dem Vertragsgegenstand vor. Danach ist der Übertraggeber berechtigt, sämtliche Nutzungen aus dem Vertragsgegenstand zu ziehen und verpflichtet, sämtliche auf dem Vertragsgegenstand ruhenden privaten und öffentlichen Lasten einschließlich der außerordentlichen öffentlichen Lasten zu tragen. Der Nießbraucher hat auch die nach den gesetzlichen Lastenverteilungsregelungen dem Eigentümer obliegenden privaten Lasten zu tragen, insbesondere die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen. Das Recht, die Ausübung des Nießbrauches einem Dritten zu überlassen wird ausgeschlossen.

Ferner wird dem Erschienenen zu 2. auf dessen Lebensdauer das **Nießbrauchrecht an dem gesamten** nicht übertragenen Anteil an dem Miteigentumsanteil zu den vorstehenden Bedingungen bestellt, und zwar aufschiebend bedingt beginnend mit dem Tode der Erschienenen zu 1.)

Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen die Eintragung der Nießbrauchrechte zugunsten des Übertraggebers und dessen Ehegatten im Grundbuch. Die Eintragung der Nießbrauchrechte sollen mit der Maßgabe erfolgen, dass zur Löschung der Rechte die Vorlage der Sterbeurkunde der Berechtigten genügt.“

## Bewertung:

Wie vorstehend beschrieben, ist die Berechtigte (Übertraggeberin) unter dem unter lfd. Nr. 5 eingetragenen Nießbrauchrechts zwischenzeitlich verstorben, sodass nunmehr für den Eigentümer das (aufschiebend bedingt) Nießbrauchrecht auf dessen Lebensdauer an der zu bewertenden Wohnung besteht.

### § 1047 Lastentragung

Der Nießbraucher ist dem Eigentümer gegenüber verpflichtet, für die Dauer des Nießbrauchs die auf der Sache ruhenden öffentlichen Lasten mit Ausschluss der außerordentlichen Lasten, die als auf den Stammwert der Sache gelegt anzusehen sind, sowie diejenigen privatrechtlichen Lasten zu tragen, welche schon zur Zeit der Bestellung des Nießbrauchs auf der Sache ruhten, insbesondere die Zinsen der Hypothekenforderungen und Grundschulden sowie die auf Grund einer Rentenschuld zu entrichtenden Leistungen.

## Ersatzwert des Nießbrauchs an der Wohnung

Alter der berechtigten Person männlich	54 Jahre			
Wohnungsgröße	99,06 m <sup>2</sup>			
Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup>		=	6,81 €/m <sup>2</sup>	
		x	<u>99,06 m<sup>2</sup></u>	
Marktübliche Nettokaltmiete			674,60 €	
Jährlicher Mietzins		x	12 =	<u>8.095,20 €</u>

### Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten	373,00 €			373,00 €
Instandhaltungskosten	12,20 €/m <sup>2</sup>	x	99,06 m <sup>2</sup> =	1208,53 €
Mietausfallwagnis	2,00%	x	8.095,20 € =	<u>161,90 €</u>
				1.743,43 €
Rohertrag				8.095,20 €
Bewirtschaftungskosten			-	<u>1.743,43 €</u>
Reinertrag				6.351,77 €
ersparte Nebenkosten der Berechtigten			+	<u>0,00 €</u>
<b>Reinertrag</b>			=	<b>6.351,77 €</b>
<b>monatliche Zahlungsweise</b>				<b>529,31 €</b>

## Berechnung des Barwerts einer Leibrente

### Eingaben:

- monatliche Rentenrate R/t = 529,31 EUR
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr t = 12
- jährliche Rentenrate R = 6.351,77 EUR
- Zahlungsweise = vorschüssig
- Kapitalisierungszinssatz k = 1,75 % / Jahr
- Sterbetafel = 2020-2022

Angaben zum Berechtigten: Geschlecht = männlich  
versicherungsmathematisches Alter (x) = 54 Jahre

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel			
<a href="http://www.gutachterausschuss-kiel.de">www.gutachterausschuss-kiel.de</a>			
<b>Leibrentenbarwertfaktor 2020-2022 - Eine Person - männlich</b>			
			Stand: 25.07.2023
Alter des Mannes	54		
Zinssatz	1,75		
Vorschüssig/Nachschüssig	Vorschüssig		
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	12		
	LBF - jährlich vorsch.	Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise	LBF Korrigiert
Leibrentenbarwertfaktor Mann (jährlich)	21,1323	-0,4612	20,6711
An das Leben gebundener Abzinsungs- faktor	0,64769	(jährlich-nachschüssig)	

### Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_x = R \times a_x^{(t)}$$

- Leibrentenbarwertfaktor für den Berechtigten im Alter x (monatlich, vorschüssig)

$$a_x^{(t)} = 20,6711$$

**Barwert der Leibrente**

$$B_x = 131.298,07\text{EUR}$$

**Einfluss lfd. Nr. 6 = Nießbrauch**

**rd. 131.300,00 €**

**lfd. Nr. 7)** Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für ....., geboren am 28.06.1959.  
Bezug: Bewilligung vom 08.08.2007 (UR-Nr. 317/07; Notar Klaus Körmann, Witten). Die Vormerkung hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 5. Eingetragen am 16.08.2007.

**Gemäß Eintragungsbewilligung vom 08.08.2007 wird u.a. angegeben:**

### **§ 9 Vereinbarung**

„Die Vertragsparteien vereinbaren, dass dem Übertraggeber der bis zu seiner Ausübung nicht übertragbare und nicht vererbliche Anspruch auf unentgeltliche Rückübertragung bzw. Übertragung des Eigentums an der in § 1 bezeichneten Grundbesitzung in folgenden Fällen zusteht:

1. Wenn der übergebene Grundbesitz im ganzen oder in Teilen entgeltlich oder unentgeltlich veräußert oder belastet wird, es sei denn, der Übertraggeber stimmt schriftlich zu.
2. Wenn in den Grundbesitz die Zwangsvollstreckung betrieben wird.
3. Wenn über das Vermögen des Übertragnehmers oder seiner Gesamtrechtsnachfolger (Erben) das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, wobei bei mehreren Eigentümern der Eintritt dieser Bedingung in der Person eines Eigentümers ausreicht, um den Anspruch insgesamt auszulösen.
4. Wenn der Übertragnehmer vor dem Übertraggeber verstirbt.

Der Übertragnehmer bewilligt und alle Beteiligten beantragen, zur Sicherung dieser bedingten Rückerwerbsanspruchs eine Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch einzutragen.

### **Bewertung:**

Anhand der Grundbuchänderung ist ersichtlich, dass die Berechtigte zwischenzeitlich verstorben ist, sodass die Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums gelöscht werden kann.

Allein aufgrund der Tatsache, dass diese Vormerkung noch eingetragen rechtfertigt – nach sachverständiger Auffassung einen Abschlag in Höhe der Löschungskosten, geschätzt ca. 500,00 €.

**Einfluss lfd. Nr. 7 (Löschungskosten)**

**ca. 500,00 €**

## Zusammenstellung der ermittelten Ersatzwerte

<b>lfd. Nr. 1) Kanalrecht</b>	}	
<b>lfd. Nr. 2) Wegerecht</b>		
<b>lfd. Nr. 3) Leitungsrecht</b>		
		rd. 3.000,00 €
<b>lfd. Nr. 5) Nießbrauch (Löschungskosten)</b>		rd. 500,00 €
<b>lfd. Nr. 6) Nießbrauch</b>		rd. 131.300,00 €
<b>lfd. Nr. 7) Rückauflassungsvormerkung (Löschungskosten)</b>		rd. 500,00 €

Dortmund, den 10. Januar 2024

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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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



## Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [3] **Sprengnetter** (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [5] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [6] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [7] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021 1. Auflage 2021
- [9] Grundstücksmarktbericht Ennepe-Ruhr-Kreis 2023
- [10] Mietspiegel Stadt Witten 2020 / 2023

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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