



**Dipl.-Ing. Gabriele Leps**

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Gabriele Leps Amselweg 15 45731 Waltrop

An das  
Amtsgericht Castrop-Rauxel  
Bahnhofstraße 61-63

44575 Castrop-Rauxel

Amtsgericht Castrop-Rauxel

Eing. 23. Mai 2024

4  
Anf. \_\_\_\_\_ Hof \_\_\_\_\_ Anf. \_\_\_\_\_  
fach \_\_\_\_\_ Euro Kostent. \_\_\_\_\_  
Euro Freist. \_\_\_\_\_ Euro Schwan \_\_\_\_\_

Dipl.-Ing.  
Gabriele Leps  
Amselweg 15  
45731 Waltrop

Fon: 02309 - 72185  
Fax: 02309 - 785584  
E-mail: Gabriele.Leps@t-online.de  
www.immobilienbewertung-leps.de

001 K 002 / 23  
Ihr Zeichen

W 3796-06-2023  
Unser Zeichen

Waltrop, den 22.05.2024  
Datum

*Echecken  
am  
10.06.2024  
GL*

**Zwangsversteigerungsverfahren Mehmedovic**  
**001 K 002 / 23**  
**W 3796-06-2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der oben genannten Angelegenheit habe ich feststellen müssen, dass die Basismiete nicht korrekt in Ansatz gebracht wurde, so dass der Ertragswert des zu bewertenden Objektes entsprechend anzupassen war.

Die Berechnungsunterlagen füge ich diesem Schreiben anbei und möchte Sie bitten, die Berechnungen zum bereits vorliegenden Gutachten zu nehmen.

*↳ Unterlagen zum GA genommen!*

Der Ertragswert hat infolge der Art des Objektes, hier: Reiheneindhaus, keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes, da die Nutzung des Objektes nicht auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist. Der Ertragswert wurde daher nur hilfsweise betrachtet. Ausschlaggebend ist der Sachwert, an dessen Berechnung sich nichts geändert hat.

Änderungen in Bezug auf den Verkehrswert ergeben sich damit nicht.

Falls sich dazu noch Rückfragen ergeben sollten, stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

*famille Leps*

Dipl.-Ing. Gabriele Leps  
- Architektin AKNW -

Steuernummer 340-5203-0531

Kontoverbindung  
Deutsche Bank BLZ 440 700 24  
Kto.-Nr. 63 72 684 BIC DEUTDE33  
IBAN DE 77 440 700 24 0637 2684 00

## 8. ERTRAGSWERT

§§ 27 – 34 ImmoWertV  
i.V.m. § 8 (2) und (3) ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung<sup>1</sup> zu berücksichtigen, welche im Vervielfältiger \*) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc., zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks, ergibt sich der Ertragswert.

\*) Vervielfältiger: Gemäß § 34 ImmoWertV, unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen.

## 8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

## 8.2 E r t r a g s w e r t d e r b a u l i c h e n A n l a g e n

§ 31 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

„Die hier festzustellende Miete wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (Art, Größe, Ausstattung), der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

<sup>1</sup> Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

**R o h e r t r a g**

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel –  
gültig ab dem 01.04.2023 bis zum 31.03.2025**Begriffsdefinitionen****Mietenbegriff "Netto-Kaltmiete"**

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) und ohne sonstige Entgelte (z. B. Stellplatzmieten).

**Möbliering**

Bei möbliert vermieteten Wohnungen können die Werte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und um den Wert der Möbliering zu erhöhen.

**1. Mietspiegeltabelle**

**Tabelle 1** bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächen in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat ohne Berücksichtigung der Merkmale Beschaffenheit, Art, Ausstattung und Wohnlage wieder.

**Wohnfläche**

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind folgende Grundsätze zu beachten:

Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziffer 2 Wohnflächenverordnung berücksichtigt.

**Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m<sup>2</sup> nach Wohnfläche**

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Basismiete [Euro/m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Basismiete [Euro/m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Basismiete [Euro/m <sup>2</sup> ]
30-34	5,70	60-64	5,67	90-94	5,88
35-39	5,65	65-69	5,70	95-99	5,93
40-44	5,63	70-74	5,73	100-104	5,98
45-49	5,62	75-79	5,76	105-109	6,02
50-54	5,63	80-84	5,80	110-114	6,07
55-59	5,65	85-89	5,85	115-120	6,12

## 2. Baualter

In der **Tabelle 2** werden sieben Baualtersklassen ausgewiesen. Mit dem Baualter wird im Mietspiegel die Beschaffenheit, einschließlich der überwiegenden energetischen Beschaffenheit, abgebildet.

### **Beschaffenheit**

Das Wohnwertmerkmal "Beschaffenheit" bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand des Gebäudes oder der Wohnung. Es wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

- + Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.
- + Grundlegend modernisierte Wohnungen können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. In diesem Fall können Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen (siehe Tabelle 3) nicht zusätzlich geltend gemacht werden. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangsaufgewandt werden mussten.

**Tabelle 2: Einfluss des Baualters auf die Basis-Nettomiete**

Baualter	Zuschlag
Baujahre bis 1919	+ 0,0 %
Baujahre 1920-1948	+ 4,3 %
Baujahre 1949-1970	+ 2,3 %
Baujahre 1971-1980	+ 0,8 %
Baujahre 1981-1990	+ 10,6 %
Baujahre 1991-2010	+ 13,7 %
Baujahre 2011-2020	+ 38,0 %

### 3. Ermittlung von besonderen Wohnwertmerkmalen

Neben den Merkmalen der Wohnungsgröße und des Baujahres können Besonderheiten bei Ausstattung, Gebäudetyp und Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen.

**Tabelle 3** weist **Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale oder Besonderheiten der Wohnlage und des Wohnumfeldes der Mietwohnung aus. Tabelle 3 enthält nur Wohnwert- oder Lagemerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

Maßgeblich sind nur Wohnwertmerkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen –ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden–, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich.

Zusätzlich zu den aufgelisteten Merkmalen können weitere nicht im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung erfasste Ausstattungsmerkmale zu einem Zu- oder Abschlag im Rahmen der Mietspiegelspannen führen.

**Tabelle 3: Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale**

Wohnwertmerkmale	Zu- und Abschläge
Wohnung liegt in der Altstadt (Siehe Anlagen A und B. Kein Extra Zuschlag für Innenstadtlage)	+ 10,6 %
Wohnung liegt in der Innenstadt (Siehe Anlagen A und B.)	+ 5,5 %
Wohnung liegt in einem Bereich mit keinem (Innenhöfe oder Grünflächen) oder niedrigem Verkehrsaufkommen (verkehrsberuhigter Bereich)	+ 2,0 %
Beeinträchtigung von Straßenlärm von mehr als 60 db(A) (Siehe Anlagen A und B. Maßgebend sind der 24h-Pegel, gemäß der Kartierung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen Stand 31.03.2020 und die Gebäude referenzen des Landes NRW Stand 01.07.2020).	- 2,5 %
Personenaufzug vorhanden	+ 8,1 %
Wäschetrockenraum oder Waschküche mit Trocknungsmöglichkeit	+ 2,7 %
Bad ohne Bodenfliesen	- 5,7 %
Bad mit Warmwasserversorgung mittels Kleinboiler, Untertischgeräte, Durchlauf-erhitzer	- 2,5 %
Fußboden aus Parkett, Vinyl, Kacheln/Fliesen oder Naturstein/ Marmor <span style="color: red;">Teilweise: hier + 4 %</span>	+ 6,0 %
Rollläden	+2,5 %
Nicht modernisierter Altbau bis Baualter 1970 einschließlich	- 6,4 %
Außenwanddämmung aller Wände nach 1990 bis 1999	+ 4,8 %
Außenwanddämmung aller Wände nach 2000 bis 2009	+ 6,9 %
Außenwanddämmung aller Wände nach 2010	+ 8,8 %
Modernisierung Sanitärbereich nach 2010 (mindestens: Fliesen, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken und WC)	+ 2,6 %

## Lärmbelastung



Folgende Merkmale wurden zwar im Rahmen der Datenerhebung abgefragt, bei der Datenanalyse im Rahmen des gewählten Regressionsmodells konnte aber kein Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden:

- Dachgeschosswohnung, Souterrainwohnung, Maisonettewohnung, Penthousewohnung
- Einbauküche mit Schränken und Elektrogeräten
- Bad und WC innerhalb oder außerhalb der Wohnung
- Zusätzliches Gäste-WC
- Kein vom Vermieter gestelltes Bad und WC
- Badewanne, Dusche, Zweites Waschbecken, Handtuchrockner-Heizkörper, Fenster im Bad PVC Belag im Bad
- Nicht alle Räume von der Diele erreichbar (z.B. Durchgangszimmer)
- Abstellraum innerhalb oder außerhalb der Wohnung
- Eigener Kellerraum oder Dachbodenanteil
- Installation (Strom, Wasser, Gas) überwiegend sichtbar auf Putz
- Gegensprechanlage
- Mindestens ein Wohnraum, Küche, Bad ohne fest installierte Heizung,
- Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume
- Einbruchschutz (z.B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)
- Bodengleiche Dusche im Bad
- Alle Türen mind. 90cm breit
- Wohnung ist schwellenfrei
- Wohnung ist stufenlos erreichbar
- Haltegriffe
- Teppichboden, PVC-Böden, Rohboden/ kein Fußbodenbelag, Laminat, Holzdielen
- Einfachverglasung, Doppelkassenfenster, Isolierverglasung, Wärmeschutzverglasung, höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darunter)
- Balkon/ Loggia, Terrasse, Dachterrasse, Wintergarten, eigener Garten, Gemeinschaftsgarten
- Einordnung nach Energieausweis

- Beheizungsart (Zentralheizung, Etagenheizung, Elektro- /Nachtspeicheröfen, Einzelöfen) und Energieträger (Öl, Gas, Fernwärme, Kohle, Koks, Holz, Pellets, Erneuerbare Energien)
- Warmwasserversorgung (keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung, Zentrale Warmwasserversorgung)
- Dach- und Kellerdämmung, Austausch des Wärme-Erzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)
- Erneuerung Wohneingangstür
- Lage zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Haltestellen ÖPNV, Grünanlagen, Gaststätten, Restaurants, Cafés, Hausarzt, Krankenhaus, Grünflächen

#### **4. Mietspiegelspanne**

Ergebnis ist die mittlere Miete für eine Referenzwohnung durch Auswahl der Basis-Nettomiete (Tabelle 1), Berücksichtigung des Baualters (Tabelle 2) und anschließende Anwendung aller objektspezifischen Zu- und Abschläge (Tabelle 3).

Für die Ermittlung der Mietspiegelspanne muss die so ermittelte Referenzmiete abschließend jeweils mit den sich aus der **statistischen Auswertung ergebenden Faktoren 0,897 und 1,106** multipliziert werden.

Innerhalb der Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden

#### **5. Laufzeit**

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 01. April 2023 und hat eine Laufzeit bis zum 31. März 2025.

tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche	Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Anlage m <sup>2</sup>	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m <sup>2</sup> monatl.
Schöttelkamp 31, 44581 Castrop-Rauxel					
Einfamilien-doppelhaushälfte	EG / DG	Wohnen	108	keine Angaben / Eigennutzung	

### **Bewertungsansatz:**

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 bis 4 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

Lage:	Schöttelkamp 31, 44581 Castrop-Rauxel
-------	---------------------------------------

Wohnfläche	108 qm
------------	--------

Baualtersklasse	1920-1948	4,30%
-----------------	-----------	-------

### **Ortsübliche Vergleichsmiete:**

Basismiete	6,02 EUR / qm
------------	---------------

Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	4,30%
---	-------

Wohnmerkmale	2,70% Waschküche / Trockenraum vorh. 4,00% Fußboden, Fliesenbelag, tlw. 2,50% Rollläden
--------------	---

Zu-Abschläge insgesamt	13,50%
------------------------	--------

Summe aller Zu- und Abschläge	0,81 EUR / qm
-------------------------------	---------------

mittlere monatliche Vergleichsmiete	6,83 EUR / qm
-------------------------------------	---------------

Mietspanne	6,13 EUR / qm	bis	7,55 EUR / qm
------------	---------------	-----	---------------

Unter Berücksichtigung der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Ausstattung und Beschaffenheit des hier zu bewertenden Objektes, der Objektgröße und der Lage des Objektes wird auf Grundlage der angenommenen Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2009 eine monatliche Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 7,20 EUR / m<sup>2</sup> als angemessen erachtet.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt jedoch um eine Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss-, Spitzboden-, Terrassen- und Gartennutzung handelt, wird es als angemessen erachtet, einen Zuschlag auf den oben genannten Wert in Ansatz zu bringen. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der Ausrichtung nach Süden wird es hier als angemessen angesehen, einen Zuschlag in Höhe von 25 % in Ansatz zu bringen. Es ergibt sich danach eine monatliche Miete in Höhe von rd. 9,00 EUR / m<sup>2</sup>.

Für die Garagen wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten und auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Miete in Höhe von 40,-- EUR in Ansatz gebracht.

## 8.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

### Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung eines Grundstücks bzw. des zu bewertenden Objektes erforderlichen Arbeitsleistungen und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht. Zu den Verwaltungskosten zählen auch die Kosten für die gesetzlich erforderlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses.

Die Verwaltungskosten für ein Objekt werden in der Regel nach den örtlichen Verhältnissen mit 2 % bis 5 % seines Rohertrages in Ansatz gebracht. Sie stehen in direkter Abhängigkeit zur Nutzung und Kleinteilung eines Objektes. Das Alter einer baulichen Anlage und die Einwohnerzahl des Gebietes, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass sich z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich, bei rund 2 % des Rohertrages bewegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß, etc. liegen die Verwaltungskosten dagegen bei rd. 3 % bis 5 % des Rohertrages. Bei Objekten mit einer gewerblichen Nutzung spielt auch die Einwohnerzahl des Belegenheitsgebietes eine größere Rolle. Die Verwaltungskosten können sich bei Gemeinden mit > 50.000 Einwohner um rund 2 % des Rohertrages erhöhen.

Im konkreten Fall werden für das in Rede stehende Objekt auf Grundlage der Angaben in Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV jährliche Verwaltungskosten in einer Höhe von pauschal 344,-- EUR für das Wohnhaus und in Höhe von 45,-- EUR für die Garage in Ansatz gebracht.

### Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer eines Objektes, insbesondere während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen, zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung, etc. entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung einer baulichen Anlage ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht auch zum Alter eines Objektes. Je älter ein Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für das hier in Rede stehende Einfamilienwohnhaus betragen die Instandhaltungskosten 13,50 EUR / m<sup>2</sup> jährlich. Für die Garagen werden Instandhaltungskosten in Höhe von 102,- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

### Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem, fluktuaturbedingtem Leerstand von Flächen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko uneinbringlicher Kosten einer Rechtsverfolgung von Ansprüchen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung, etc..

Für das Mietausfallwagnis ist in der Regel die Solvenz der Mieter von übergeordneter Bedeutung. Ferner müssen die sonstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Größe und auch die Lage des Objektes Berücksichtigung finden. Die Prozentzahlen bewegen sich je nach Nutzung und Lage in der Regel zwischen 2 % und 4 % des Rohertrages. Ausnahmsweise können sich bei Gewerbegrundstücken infolge eines z.B. aktuell bestehenden Angebotsüberhangs einhergehend mit einer schlechten Gewerbelage Werte von bis zu 8 % ergeben. Daraus ergibt sich, dass bei Gewerbeobjekten eher Werte im oberen Bereich der Spanne in Ansatz zu bringen sind, wohingegen bei Mietwohngrundstücken das Mietausfallwagnis in der Regel spürbar geringer ist und sich die Werte im unteren Bereich der genannten Spanne bewegen.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Art und der Beschaffenheit des Objektes mit 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen. Auch für die Garage wird das Mietausfallwagnis in Höhe von 2 % des Rohertrages in Ansatz gebracht.

#### Betriebskosten

Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt. Sofern eine Restsumme der Betriebskosten nicht umlegbar ist, wird diese vom Eigentümer getragen. Sie beläuft sich erfahrungsgemäß auf ungefähr 1 % der Roherträge.

## 8.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes (Rentierlichkeit) soll sich generell die am Wertermittlungstichtag bestehende Lage auf dem Grundstücksmarkt niederschlagen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden folgende Liegenschaftszinssätze für Objekte mit vergleichbaren Nutzungen ermittelt und empfohlen:

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser      Liegenschaftszinssatz      1,5 % - 3,0 %

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Je schlechter die Rentierlichkeit eines Objektes, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz anzusetzen.

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

- Marktsituation, Angebot / Nachfrage
- Grundstückslage
- Grundstücksausnutzung
- Grundstücksnutzung
- Ertragsentwicklung
- Gebäudestruktur

So ist zum Beispiel der Liegenschaftszinssatz um 0,5 – 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist, wie zum Beispiel in den folgenden Fällen:

- Gute Lage (ruhige Grünlage, unverbaubare Lage, Nähe zum Zentrum, gute Geschäftslage)
- Gute Anbindung
- Entwicklungspotential
- nachhaltiger, risikofreier Ertrag

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe sowie der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit und Ausstattung des Objektes wird auch in Hinblick auf die Marktlage der Liegenschaftszinssatz für das zu bewertende Objekt in Höhe von 1,75 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Objekt	Wfl.		Miete €/ m <sup>2</sup> / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
Doppelhaushälfte	rd. 108 m <sup>2</sup>	x	9,00 EUR	x	12	=	11.664,-- EUR

108,00 m<sup>2</sup>

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag	=	11.664,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
18,45 %	Verwaltungskosten pauschal	./.	344,-- EUR
	Mietausfallwagnis 2,0%	./.	233,-- EUR
	Instandhaltungskosten 13,50 €/m <sup>2</sup>	./.	1.458,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	117,-- EUR
	Jahresreinertrag	=	9.512,-- EUR

Objekt	Stck.		Miete €/ monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
Garage	1 St.	x	40,00 EUR	x	12	=	480,-- EUR

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag	=	480,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
33,75 %	Verwaltungskosten pauschal	./.	45,-- EUR
	Mietausfallwagnis 2,0%	./.	10,-- EUR
	Instandhaltungskosten pauschal	./.	102,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	5,-- EUR
	Jahresreinertrag	=	318,-- EUR

Jahresrohertrag gesamt	=	12.144,-- EUR
------------------------	---	---------------

Jahresreinertrag gesamt	=	9.830,-- EUR
-------------------------	---	--------------

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	9.830,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertes 1,75 % von 148.800,-- EUR	./.	2.604,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	7.226,-- EUR

Gebäudereinertrag : 7.226,-- EUR  
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 29 Jahre  
 marktangemessener Liegenschaftszins : 1,75 % q = 1,0175  
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 22,59 q = 1 + Liegenschaftsz./100  
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
7.226,-- EUR	x	22,59	=	163.235,-- EUR
Ertragswert der baulichen Anlage			=	163.235,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage		163.235,-- EUR
Bodenwert		148.800,-- EUR
		<hr/>
vorläufiger Ertragswert		312.035,-- EUR
Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt		
<b>§ 8 Abs. 2 ImmoWertV</b>		
hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes angemessen erfasst		
		<hr/>
vorläufiger marktangepasster Ertragswert		312.035,-- EUR
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
<b>§ 8 Abs. 3 ImmoWertV</b>		
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens		-2.000,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung		
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand		
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge		
		<hr/>
Ertragswert		310.035,-- EUR
<b>ERTRAGSWERT</b>	<b>rd.</b>	<b>310.000,-- EUR</b>

## 9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

## 9.1 Vergleichsverkaufspreise

...

## 9.2 Vergleichsdaten

Werte je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 108,00 m <sup>2</sup>	BODENWERT	1.378,--	EUR / m <sup>2</sup>
	SACHWERT	3.336,--	EUR / m <sup>2</sup>
	ERTRAGSWERT	2.871,--	EUR / m <sup>2</sup>
= Verkehrswert		2.926,--	EUR / m <sup>2</sup>
Verkehrswert		316.000,-- EUR	

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

*Doppelhaushälfte, Schöttelkamp31, 44581 Castrop-Rauxel*

7.1	BODENWERT	148.800,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	154.568,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	54.606,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-2.000,-- EUR
	- Gebäudesachwert Garage	4.310,-- EUR
	SACHWERT	360.284,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>360.000,-- EUR</b>
8.1	BODENWERT	148.800,-- EUR
8.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	163.235,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-2.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	310.035,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>310.000,-- EUR</b>

10.

## VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

"Der Verkehrswert wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Einfamilien Doppelhaushälfte und einer Garage bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung nicht im Vordergrund steht. Der Ertragswert wurde nur hilfsweise betrachtet. Zur Stützung des ermittelten Sachwertes wurde der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis betrachtet.

Darüber hinaus sind bei der Festlegung des Verkehrswertes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) zu berücksichtigen. Der Sach- und Ertragswert wurde basierend auf den Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 (Berichtsjahr 2022) abgeleitet. Auch der zur Stützung betrachtete Immobilienpreis bezieht sich auf das Berichtsjahr 2022.

Maßgeblich zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hier der Sachwert, der unter Berücksichtigung der genannten Parameter in Höhe von 360.000,- EUR ermittelt wurde.

Die konjunkturelle Entwicklung des Grundstücksmarktes im Jahr 2023 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen analysiert und im Halbjahresbericht 2023 veröffentlicht. Für den Zeitraum bis zum Wertermittlungstichtag wird sachverständig ein Abschlag in Höhe von 10 % des ermittelten Sachwertes und damit in Höhe von rd. 36.000,- EUR für erforderlich gehalten. Somit ergibt sich ein konjunkturell angepasster Sachwert in Höhe von 324.000,- EUR.

Zudem wird der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Objektes mit einem Risikoabschlag in Höhe von 5 % auf den Sachwert der baulichen Anlagen (154.568,- EUR Wohnhaus + 4.310,- EUR Garagen = 158.878,- EUR) und damit in Höhe von rd. 7.900,- EUR Rechnung getragen.

## A u s g a n g s w e r t

- |   |                    |
|---|--------------------|
| • festgestellt in Höhe des konjunkturell angepassten Sachwertes   | 324.000,- EUR      |
| • Risikoabschlag infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung | <u>7.900,- EUR</u> |
|   | 316.100,- EUR      |

## VERKEHRSWERT

des unbelasteten Grundstücks  
zum Stichtag  
den 14.09.2023

rd. 316.000,- EUR

Waltrop, den 22.05.2024

