

# Wertermittlung

Für den 22,242/1.000 Miteigentumsanteil  
an dem Grundstück  
Fasanenweg 1-9 (nur ungerade)  
in 58313 Herdecke (Ende)  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der Wohnung im Erdgeschoss-rechts des  
Fasanenweg 9 (Nr. 2 des Teilungsplanes)



**Auftraggeber:**  
Amtsgericht Hagen  
Heinitzstr. 42  
58097 Hagen  
Geschäfts-Nr.: 031 K 7/24

**Verkehrswert (gem. § 194 BauGB): 98.000,- €**

Das Gutachten umfasst 42 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:	Seite
Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	4
1. Allgemeine Angaben.....	6
1.1 Grund der Wertermittlung	
1.2 Grundstücksangaben	
1.3 Eigentumsverhältnisse	
1.4 Objektangaben	
1.5 Arbeitsunterlagen	
2. Grundstücksbeschreibung.....	8
2.1 Ort, Einwohnersituation und Verkehr	
2.2 Lage	
2.3 Zuschnitt/Beschaffenheit	
2.4 Lasten und Beschränkungen	
2.4.1 Baulasten	
2.4.2 Grundbuch	
2.4.2.1 Abteilung I	
2.4.2.2 Abteilung II	
2.4.2.3 Abteilung III	
2.4.3 Erschließungsbeiträge	
2.4.4 Altlasten/Bergschäden	
2.4.5 öffentliche Förderung	
2.5 Planungsrecht	
2.5.1 vorbereitende Bauleitplanung	
2.5.2 verbindliche Bauleitplanung	
2.6 Bauordnungsrecht	
3. Gebäudebeschreibung.....	11
3.1 Allgemeines	
3.2 Gebäude	
3.3 Nutzungen	
3.4 Baubeschreibung	
3.5 Außenanlagen	
3.6 Baumängel und Schäden	
3.7 Sonderbauteile	
3.8 weitere Untersuchungen	
4. Gesamteindruck.....	14
5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	15

6. Bodenwertermittlung.....	16
6.1 Allgemeines	
6.2 Bodenwert	
7. Sachwertermittlung.....	18
7.1 Allgemeines	
7.2 Gebäudedaten	
7.3 Gebäudewert	
7.4 Sachwert	
8. Ertragswertermittlung.....	21
8.1 Nettokaltmiete	
8.1.1 Mietvertragsgestaltung	
8.1.2 nachhaltige Miete	
8.2 Wohnung	
9. Vergleichswertermittlung.....	23
10. Verkehrswertermittlung.....	24
10.1 Allgemeines	
10.2 Markteinflüsse, Anpassung des Sachwertes	
10.3 Gegenüberstellung und Gewichtung der Wertansätze	
10.4 Ableitung des Verkehrswertes	
11. Literatur/Quellen.....	26
12. Anlagen.....	27
regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan).....	28
Katasterauszug .....	29
Bebauungsplanauszug.....	30
Bauzeichnungen.....	31
Bruttogrundfläche (BGF).....	35
Wohnflächenberechnung.....	35
Nachhaltige Erträge.....	36
Bilder.....	37

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

### Allgemeine Daten:

Lage	58313 Herdecke, Fasanenweg 1-9 (nur ungerade) Gemarkung Ende Flur 11, Flurstücke 368 und 370 und Flur 7, Flurstück 92
Grundbuch-Blatt:	Amtsgericht Wetter Grundbuch von Ende Blatt 351
Grundstücksgröße:	5233 m <sup>2</sup>
Herschvermerke:	keine
Lasten-/Beschränkungen:	Gas- und Wasserrohrleitungsrecht, Zwangsversteigerungsvermerk
Baulast:	keine bekannt
Altlasten:	keine bekannt
Wohnungs-/Sozialbindung:	keine

### Objekt-Daten:

Gebäudeart:	Eigentumswohnung in einer Wohnanlage mit 5 Mehr- familienhäusern in Reihe im Haus Nr. 9 mit 10 WE, 5- geschossig mit Flachdach, unterkellert, Massivbau, geputzt,
Wohnfläche:	78,49 m <sup>2</sup> (nach Teilung)
BGF <sup>1</sup> :	ca. 122 m <sup>2</sup> (anteilig)
Umbauter Raum <sup>2</sup> :	nicht ermittelt
Baujahr:	1971
Umbau/Erweiterung:	nicht bekannt
Modernisierungen:	nicht bekannt

---

<sup>1</sup> Bruttogrundfläche in m<sup>2</sup> nach DIN 277 (Ausgabe 1987)

<sup>2</sup> Bruttorauminhalt in m<sup>3</sup> nach DIN 277 (Ausgabe 1950) nur A-Volumina

Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre  
Alter: 53 Jahre  
Restnutzungsdauer (RND): 27 Jahre  
genehmigte Nutzung: Wohnungen und Stellplätze

**Wert-Angaben:**

Bodenwert: 24.000,- € (anteilig)  
Sachwert: 85.000,- €  
Ertragswert: 87.000,- €  
Vergleichswert: 115.500,- €  
**Verkehrswert: 98.000,- €**

Verkehrswert entspricht 800,- €/m<sup>2</sup> BGF bzw. 1.250,- €/m<sup>2</sup> HNF incl. Grund und Boden  
(Bodenwertanteil ca. 24 %)

**Bewertungstichtag: 29.05.2024**

**Im Verkehrswert enthaltene Zu- und Abschläge:**

Abschlag für Mängel/Schäden: kein  
Mangelnde Innenbesichtigung: -10.000,- €  
Baulast: kein  
Statische Mängel: nicht bekannt  
bauliche Altlasten: keine bekannt  
Zubehör/Einrichtung: kein

**Gesamteinschätzung**

Lage: Wohngebiet nördlich des Zentrums  
Herdecke, südlich, westlich und  
östlich von Gemeindestraßen,  
Bauzustand: altersgemäß  
Grundriss: funktional  
Ausstattung: mittel (Stufe 4 nach NHK 2010)  
Nutzungszustand: unvermietet/selbstgenutzt

## **1. Allgemeine Angaben:**

- 1.1. Grund der Wertermittlung: Zwangsversteigerung<sup>3</sup>**  
Beauftragung durch das Amtsgericht Hagen am 25.04.2024  
Bewertungsstichtag: 29.05.2024  
Tag der Ortsbesichtigungen: 29.05.2024  
Teilnehmer: Wilfried Roder-Humpert (SV), Herr J.  
(Hausverwaltung)
- 1.2. Grundstücksangaben**  
Katasterbezeichnung:  
Gemarkung: Herdecke  
Flur: 11, Flurstücke: 368 und 370  
Flur: 7, Flurstück: 92  
Gesamtgröße: 5.233 m<sup>2</sup>  
Grundbuchbezeichnung:  
Amtsgericht Wetter  
Grundbuch von Ende  
Blatt 351  
Lfd.Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:  
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: Hof- und Gebäude-  
fläche, Fasanenweg 1-9 (nur ungerade), Strasse Am  
Hegede und Verkehrsfläche Dortmunder Landstraße
- 1.3. Eigentumsverhältnisse**  
Grundbuch Lfd. Nr. 5 der Abt. I: XXXXXXXXXXXX  
  
Belastungen der Abt.II:  
Lfd. Nr. 2: Gas- und Wasserrohrleitungsrecht  
Lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk
- 1.4. Objektdaten:**  
Eigentumswohnung im EG in einem Mehrfamilienwohnhaus  
mit 10 Wohnungen, 5-geschossig, mit Flachdach, Massivbau,  
unterkellert

---

<sup>3</sup> jede anderweitige Verwendung außerhalb der Zwangsversteigerung bedarf einer schriftlichen Rückfrage beim Verfasser

Baujahr: 1971

Für die Berechnung wichtige Parameter:

NHK	2010
Typ	4.3
Baujahr:	1971
Wohnfläche:	78,54 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche:	122,09 m <sup>2</sup>
Liegenschaftszins:	1,9 %
GND/RND:	80/27 Jahre

Lage:	ca. 2 km nördlich des Zentrums von Herdecke;
Bebauung:	Wohnhäuser, 1- bis 5-geschossig;
Erschließung:	Gas, Wasser, Strom, Telefon, öffentliche Straßen direkt zugänglich,
Entwässerung:	Anschluss an den öffentlichen Kanal
Zufahrt/Zugang:	von Nord-Westen

### 1.5. Arbeitsunterlagen

Regionale Übersichtskarte

Katasterauszug von 2024

Grundbuchauszug vom 15.02.2024

Richtwertkarte des Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 01.01.2024

Planzeichnungen<sup>4</sup> von 1968

Teilungserklärung vom 18.04.1969

---

<sup>4</sup> die Planunterlagen sind aus der Teilungserklärung und aus der Bauakte entnommen

## **2. Grundstücksbeschreibung:**

### **2.1. Ort, Einwohnersituation und Verkehr**

Das Bewertungsobjekt liegt in Herdecke an der Ruhr, ca. 2 km nördlich vom Zentrum. Im Stadtgebiet Herdecke leben ca. 26.500 Einwohner. Das überörtliche Autobahnnetz A 1 (Bremen-Köln) und A 45 (Dortmund-Siegen) ist in ca. 5 km Entfernung in südlicher Richtung (A 1) bzw. in ca. 3 km in nördlicher Richtung (A 45) gut zu erreichen.

### **2.2. Lage**

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Gemeindestraße mit Anliegerverkehr. Die östlich gelegene Dortmunder Landstraße hat höheres Verkehrsaufkommen und verbindet die südlichen Vororte von Dortmund mit Herdecke und Hagen. Das Gebiet ist überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Weiter südlich befinden sich auch Gewerbegebiete. Das Geschäftszentrum von Herdecke mit Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof liegt ca. 2 km südlich entfernt. Die Straße „Fasanenweg“ liegt westlich und hat leichtes Gefälle Richtung Süden. Sie ist zweispurig, asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen. Das Objekt liegt im bebauten Stadtgebiet (allgemeines Wohngebiet) mit offener Bauweise. Südlich liegt das Ruhrtal mit Hengstey- und Harkortsee. Naherholungs-, Freizeit und Waldgebiete sind der Umgebung vorhanden (Ruhrtal, Freibad, Kletterpark Harkortwald).

### **2.3. Zuschnitt/Beschaffenheit**

Das Baugrundstück ist fast rechteckig geschnitten und 5.233 m<sup>2</sup> groß und mit 5 Mehrfamilienhäuser in Reihe bebaut. Die Nr. 9 ist ein Endhaus am südlichen Ende. Nördlich und östlich liegen Straßen- bzw. Verkehrsflächen. Das Grundstück hat leichtes Gefälle Richtung Süd-Ost. Versorgungsanschlüsse Gas, Strom, Wasser und Telefon sind vorhanden. Es ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.



## **2.4. Lasten und Beschränkungen**

### **2.4.1 Baulasten**

Eventuell vorhanden Baulasten sind hier nicht wertrelevant, weil sie die Nutzung der Wohnung nicht tangieren.

### **2.4.2 Grundbuch**

#### **2.4.2.1 Abteilung I**

Eigentümer: xxxxxxxxxxxxxxxx

#### **2.4.2.2 Abteilung II**

Es sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 2: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegen und Unterhalten einer Gas- und Wasserrohrleitung mit Bau und Nutzungsbeschränkung) auf allen hier genannten Flurstücken.

Lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk

Beurteilung: Die Eintragungen bleiben bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt. Sie werden als nicht wertrelevant eingeschätzt.

#### **2.4.2.3 Abteilung III**

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind in der Regel nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend.

### **2.4.3 Erschließungsbeiträge**

Es besteht ein eigener Kanalanschluss.

Erschließungsbeiträge sind nicht zu zahlen. Das Grundstück gilt als erschlossen.

Eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des § 8 KAG sind davon zukünftig nicht ausgeschlossen.

### **2.4.4 Altlasten/Bergschäden**

Es besteht kein Altlastenverdacht.

Das Grundstück wurde vom Unterzeichner nicht nach vorhandenen Altlasten untersucht.

Das Objekt liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Es ist aber kein Bergbau dokumentiert.

Daher ist eine Gefährdung durch Bergbau nicht gegeben.  
Weitere Nachforschungen sind nicht erforderlich.

#### 2.4.5 öffentliche Förderung

Das Objekt unterliegt nicht den Vorschriften des  
WoBindG<sup>5</sup>.

### 2.5. Planungsrecht

#### 2.5.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herdecke, rechtskräftig  
seit 2001 weist die Fläche, in der das Bewertungsobjekt  
liegt, als „Wohnbaufläche“ aus.

#### 2.5.2 verbindliche Bauleitplanung

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines  
Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Hegede/Dortmunder  
Landstraße“ gem. § 30 BauGB<sup>6</sup> mit folgenden Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet

V = bis 5 Vollgeschosse zulässig

f = Flachdach zulässig

GRZ<sup>7</sup> = 0,3

GFZ<sup>8</sup> = 1,0

Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung ist von mir nicht  
geprüft worden.

Das Vorhaben wurde mit kleineren Abweichungen von den  
Festsetzungen genehmigt und genießt Bestandsschutz.

### 2.6. Bauordnungsrecht

Die Bauakte wurde von mir nicht persönlich eingesehen.  
Planunterlagen sind mir von der Stadt Herdecke zur  
Verfügung gestellt worden.

---

<sup>5</sup> Wohnungsbindungsgesetz

<sup>6</sup> Baugesetzbuch

<sup>7</sup> Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO = bebaute Fläche/Grundstücksfläche

<sup>8</sup> Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO = Geschossfläche/Grundstücksfläche

### **3. Gebäudebeschreibung**

#### **3.1. Allgemeines**

Die folgende Gebäudebeschreibung gibt nur die wesentlichen Charakteristika wieder und kann nicht abschließend sein. Grundlage ist die Ortsbesichtigung, die Planunterlagen, Berechnungen und Auskünfte der Hausverwaltung. **Eine Innenbesichtigung der Wohnung fand nicht statt**, daher ist diese folgende Baubeschreibung unvollständig. Eine Öffnung von Bauteilen oder Prüfung der vorhandenen Konstruktion fand nicht statt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. Die vorhandenen technischen Gebäudeeinrichtungen (hier Abwasserleitungsnetz) sind nicht geprüft worden.

#### **3.2. Gebäude**

Auf dem Grundstück befinden sich 5 Mehrfamilienhäuser mit 5-Geschossen, insgesamt 50 Wohnungen, Flachdach und Keller in Massivbauweise. Die hier zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Endhauses.

#### **3.3. Nutzungen**

50 Wohnungen und ca. 45 EP.  
Gebäudeart: konventionell, massiv, Satteldach

#### **3.4. Baubeschreibung**

##### **Rohbau/tragende Bauteile**

Außenwände: einschaliges Mauerwerk, ca. 30 cm stark, verputzt, Keller 36,5 cm KSV;  
Gründung: Streifenfundamente;  
Decken: Stahlbeton;  
Treppe: Stahlbeton, Terrazzobelag, Stahlgeländer;  
Dach: Flachdach, innenliegende Fallrohre

##### **Innenausbau**

Haustür: Leichtmetall mit Glasfüllungen und umlaufender Dichtung, Klingel mit

	Gegensprechanlage, Briefkästen integriert;
Aufzug:	Fa. Sobbe;
Wohnungseingang:	glattes Türblatt mit PZ;
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden;
Wände:	nicht bekannt;
Decken:	nicht bekannt;
Wandfliesen:	nicht bekannt;
Oberboden:	nicht bekannt;
Innentüren:	nicht bekannt;
Elektroinstallation:	mittlere Ausführung unterstellt;
Sanitärausstattung:	nicht bekannt;
Heizung:	Gasetagenheizungen;
Energiekennwert:	Verbrauchskennwert (kWh/(m <sup>2</sup> a)) nicht bekannt;
Hausanschlüsse:	Gas, Strom, Wasser, und Telefon/Kabel vorhanden; Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Abwasser) vorhanden.

### 3.5. Außenanlagen

Es sind folgende wertrelevante Anlagen vorhanden:

- ca. 1.400 m<sup>2</sup> asphaltierte Zufahrts- und Stellplatzflächen,
- ca. 600 m<sup>2</sup> mit Waschbetonplatten und Betonstufen befestigte Fußwege,
- ca. 30 m Betonstützwände bis ca. 2 m hoch,
- Einfriedungen und Geländer, und
- Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Außenanlagen werden pauschal anteilig mit **3.000,- €** (das entspricht ca. 5 % des Bausachwertes) berücksichtigt.

### 3.6. Mängel, Schäden, Restfertigstellungsbedarf

Über Mängel in der Wohnung kann hier keine Aussage getroffen werden, da keine Innenbesichtigung stattfand.

Es wird unterstellt, dass evtl. notwendige Arbeiten an den sonstigen Anlagen die Hausgemeinschaft über Rücklagen beheben kann.

Abzüge sind nur berechtigt, wenn sie einen für den Gebrauch der Sache ordnungsmäßigen Zustand herbeiführen. Dabei ist einzubeziehen, dass Reparaturen auch zu einer Werterhöhung bzw. Verlängerung der Nutzungsdauer eines Objektes führen können. Altersbedingte Mängel bzw. Abnutzungserscheinung sind als Abzug „Wertminderung wegen Alters“ beim Sachwert und durch den Abzug „Instandhaltung“ beim Ertragswert eingeflossen. Die Kosten der Beseitigung von Mängeln und Schäden können höher ausfallen.

Für die nicht durchgeführte Innenbesichtigung kann ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 10 % des Verkehrswertes angesetzt werden. Ich halte einen **Sicherheitsabschlag von 10.000,- €** hier für angeraten.

### **3.7. Sonderbauteile**

Es sind keine wertrelevanten Anlagen vorhanden.

### **3.8. Weitere Untersuchungen**

Es sind keine weitergehenden Untersuchungen wie z.B. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen worden. Auch wurden keine Untersuchungen zum Befall mit tierischen oder pflanzlichen Schädlingen bzw. Korrosion (Rohrfraß) vorgenommen. Das Bauwerk und der Boden wurden nicht auf schadstoffbelastete Stoffe wie Asbest, Formaldehyd, Teer oder Tonerdeschmelzzement untersucht. Diese Untersuchungen müssten von Spezialinstituten vorgenommen werden.

## **4. Gesamteindruck**

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgende Situation:  
Das Grundstück wurde ca. 1969 bis 1971 mit 5 Mehrfamilienhäusern bebaut und in Wohnungseigentum unterteilt.

Es handelt sich um 5-geschossige, in Reihe gebaute Wohnhäuser mit Flachdächern und insgesamt ca. 50 Wohnungen und ca. 45 Stellplätzen.

Die hier zu bewertende Wohnung liegt im Erdgeschoss des Endhauses Fasanenweg Nr. 9 und wird vom Eigentümer selbst genutzt.

Es handelt sich um eine 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Bad, Abstellkammer und Balkon auf ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum von ca. 10 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück hat eine leichte Hanglage, Gefälle Richtung Süd-Osten.

Das Geschäftszentrum Herdecke mit dem Bahnhof befindet sich in ca. 2 km südlicher Entfernung. Hagen ist ca. 5 km südlich und Dortmund ca. 8 km nördlich entfernt.

Bushaltestellen befinden sich in der Nähe des Objekts an der Dortmunder Landstraße.

Naherholungsbereiche sind in der Umgebung vorhanden. Der Hengstey- und Harkortsee an der Ruhr, Sportstätten (u.a. ein Kletterpark, Golfplatz, Kanu- und Ruderclub) sind ebenfalls in der Nähe vorhanden.

## 5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

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

Bei bebauten Grundstücken scheidet das **Vergleichswertverfahren** zumeist aus, da im allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen - so auch hier - die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre.

Für Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Häuser sind Ertragsgesichtspunkte entscheidend. Dort ist das **Ertragswertverfahren** als bestimmendes Bewertungsverfahren maßgebend.

Ist eine mehr private Nutzung geplant, wird das **Sachwertverfahren** als bestimmende Größe herangezogen. Beim Sachwertverfahren wird der Bauwert der Gebäude auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten (NHK) ermittelt, wobei die Steigerung des Baupreisindex bis zum Wertermittlungsstichtag und die bis dahin eingetretenen Wertverluste durch Alterung und bauliche Mängel, Schäden usw. angemessen berücksichtigt werden. Der so ermittelte Bauwert oder Sachwert der baulichen Anlagen ergibt zusammen mit dem Bodenwert des Grundstücks den Sachwert des Grundstücks. Die Anpassung an die Marktlage ist zusätzlich zu berücksichtigen.

Das zu bewertende Objekt ist vorrangig nach dem Vergleichs- und Ertragswertverfahren zu beurteilen. Der Sachwert hat untergeordnete Bedeutung, ist aber für die Beleihung ein wichtiger Faktor.

## 6. Bodenwertermittlung

### 6.1. Allgemeines

Die Bodenwertermittlung wird in der Regel auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt. Da das Bewertungsobjekt im bebauten Ortsteil liegt, können Richtwerte aus der unmittelbaren Nachbarschaft zur Bewertung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert baureifer Grundstücke mit wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten vom 01.01.2015 enthält folgende Eintragung im Bereich in dem das Bewertungsobjekt liegt:

**Richtwert: 210,- €/M<sup>2</sup> ebf** (erschließungsbeitragsfrei)  
Wohnhäuser, 2- bis 5-geschossig, GFZ = 0,7

Das Objekt ist hinsichtlich des Maßes und der Art der Ausnutzung mit diesem Wert hinreichend erfasst. Für die höhere Ausnutzung (GFZ ca. 0,9) halte ich, im Hinblick auf die Verkehrsbelastung der nahegelegenen Dortmunder Landstraße, keinen Zuschlag für erforderlich. Für das Straßenland halte ich einen geminderten Richtwert für angemessen (ca. 20 % des Baulandrichtwertes).



## 6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße: 5.233 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert	210,- €/m <sup>2</sup>
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung	0,-
- Wertanpassung für Lage	0,-
- für Größe	0,-
- für Ausnutzung (nach Anlage 11 WertR 06)	0,-
- für Zuschnitt	0,-
<hr/>	
Baulandwert (ebf) <sup>9</sup>	210,- €/m <sup>2</sup>
Straßenland	40,- €/m <sup>2</sup>
Bauland 5.104 x 210,- =	1.071.840,-
Straßenland 129 x 40,- =	5.160,- €/m <sup>2</sup>
<hr/>	
Hinterland	-----
<hr/>	
Bodenwert	1.077.000,-
Anteilig entfällt auf die Wohnung Nr. 2	
22,242/1.000 x 1.077.000,- = 23.954,63	
<b>Anteiliger Bodenwert rd.</b>	<b>24.000,- €</b>

<sup>9</sup> erschließungsbeitragsfrei

## 7. Sachwertermittlung

### 7.1. Allgemeines

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Bauwert einschließlich baulicher Außenanlagen und besonderer Betriebseinrichtungen ermittelt.

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen basiert auf den am Stichtag anzusetzenden Normalherstellungskosten -NHK-. Der Ansatz für die Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung.

Der Wert der baulichen Anlagen berücksichtigt die Alterswertminderung unter Zugrundelegung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer, wobei diese von maßgeblicher Bedeutung ist.

Des Weiteren wird die Wertminderung aufgrund vorgefundener Baumängel, Bauschäden sowie Reparaturstau und ggf.

Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert (alterswertmindernd) angesetzt. Sofern unterlassene Instandhaltungen/Modernisierungen vorliegen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes liegen, so sind diese gesondert wertmindernd in Ansatz zu bringen. Weiterhin sind: nicht zeitgemäße Grundrisse, gefangene Räume, falsch dimensionierte Räume, unzeitgemäße Baukonstruktion, mangelnder Schallschutz, mangelnde Wärmedämmung, soweit diese nicht schon im Ansatz der Normalherstellungskosten enthalten sind, zu berücksichtigen.

### 7.2. Gebäudedaten

Eigentumswohnung im EG

Baujahr: 1971

Erweiterung: keine bekannt

Modernisierungen<sup>10</sup>: nicht bekannt

---

<sup>10</sup> Modernisierungen können die Nutzungsdauer des Objektes verlängern und haben Einfluss auf das Baualter

Die Ausstattungsstufe (nach Tab.2 NHK 2010) kann hier nicht bestimmt werden, da eine Innenbesichtigung nicht stattfinden konnte. Daher wird hier eine mittlere Ausstattungsstufe angenommen.

Entsprechend der Konstruktion und Bauart des Gebäudes halte ich eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren für möglich.

Das Baualter ist mit  $2024 - 1971 = 53$  Jahren bestimmt.

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ergeben sich damit  $80 - 53 = 27$  Jahre.

### 7.3. Gebäudewert

Als geeignete Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten wird die Bruttogeschossfläche (BGF) nach DIN 277 (Juni 1987) gewählt.

#### **-Mehrfamilienwohnhaus 7-20 WE-**

Normalherstellungskosten –**NHK 2010-**

Mehrfamilienwohnhaus mit mehr als 20 WE **Typ 4.3**

Ausstattungsstufe 4: **900,- €/m<sup>2</sup> BGF** (19 % NK enthalten)

Es sind keine Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

Indices gemäß Veröffentlichung des statistischen

Bundesamtes Index                      2010              90,0

Index    I.2024              163,3

somit  $900,- \times 163,3/90,0 = 1.633,-$  €/m<sup>2</sup> BGF

Die BGF ist von mir ermittelt worden (siehe Anhang) und beträgt: **122,09 m<sup>2</sup>**

Herstellungskosten zum Stichtag:

$122,09 \times 1.633,-$  (m<sup>2</sup> BGF x NHK) = 199.372,97

Wertminderung wegen Alters (linear):

66 % von 199.372,97 = - 131.586,16

verbleibt                      rd.                      68.000,-

Sonderbauteile (Zeitwerte)	keine
<u>Wert der Außenanlagen (Zeitwert):</u>	<u>3.000,-</u>
Gebäudewert: rd.	71.000,-

#### 7.4. Sachwert

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

Bodenwert	24.000,-
<u>Gebäudewert</u>	<u>71.000,-</u>
<b>Sachwert (vorläufig)</b>	<b>95.000,- €</b>

Kontrollwerte:

ca. 780,- €/m<sup>2</sup> BGF

ca. 1.210,- €/m<sup>2</sup> NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 25 %.

## **8. Ertragswertermittlung**

### **8.1 Nettokaltmiete<sup>11</sup>**

Die Wohnung wird selbst genutzt.

#### **8.1.1 Mietvertragsgestaltung**

Mietverträge liegen daher nicht vor.

#### **8.1.2 Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete**

In Anlehnung an den zurzeit gültigen Mietspiegel der Städte Wetter und Herdecke für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet (gültig ab 01.12.2020) hat der Verfasser nach Lage, Bauart und Ausstattung des Objekts sowie unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsflexibilität folgende nachhaltige Miete ermittelt:

Für die Baujahre 1968-83 wird eine Mietspanne in mittlerer Lage mit Bad und Heizung von 5,30 bis 6,50 €/m<sup>2</sup> aufgeführt. Der Mittelwert liegt bei **5,90 €/m<sup>2</sup>**, den ich hier für angemessen halte.

Ein Stellplatz ist laut Teilungserklärung nicht der Wohnung zugewiesen.

Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete  
(siehe Anlage) **5.560,68 € /p.a.**

Der weiteren Berechnung wird diese Miete zugrunde gelegt.

Es besteht keine Miet- bzw. Sozialbindung.

---

<sup>11</sup> Ohne Umlagen oder umlagefähige Betriebskosten

## 8.2 Wohnung

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten keine bekannt

- Verwaltungskosten:

Wohnen: 1 WE x 420,- €/WE = 420,-

- Betriebskosten umlagefähig

- Instandhaltungskosten:

Wohnen: 78,54 m<sup>2</sup> x 13,80 €/m<sup>2</sup> = 1.083,85

- Mietausfallwagnis

2 % von 5.560,68 111,21

Summe der Bewirtschaftungskosten gesamt 1.615,06

= 23 % der Mieteinnahmen

### Grundstücksertragswert

Rohertrag 5.560,68

Bewirtschaftungskosten ./. -1.615,06

Grundstücksreinertrag 3.945,62

Liegenschaftszins<sup>12</sup> 1,9 %

Bodenertragsanteil 24.000,- x 1,9 % = ./. -456,-

Gebäudeertragsanteil 3.489,62

Bei einem Zinssatz von 1,9 % und 27 Jahren

Restnutzungsdauer beträgt der Vervielfältiger<sup>13</sup> = 20,96

Gebäudeertragswert 3.489,62 x 20,96 = 73.142,44

zzgl. Bodenwert 24.000,-

Zuschlag/Abschlag (Mängel/Innenbesichtigung) 10.000,-

**Grundstücksertragswert gerundet 87.000,- €**

Kontrollwerte:

ca. 710,- €/m<sup>2</sup> BGF

ca. 1.110,- €/m<sup>2</sup> NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 28 %.

<sup>12</sup> Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird nach objektbezogener Risikoeinschätzung (Lage und Miethöhe) der Liegenschaftszins in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit 1,9 % angesetzt (als Mittelwert bei einer Spanne von +/- 1,5 % für selbstgenutztes Wohneigentum).

<sup>13</sup> Vervielfältiger nach Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV i.d.F. v. 06.12.1988

## 9. Vergleichswertermittlung

Für die Feststellung des Vergleichswertes werden Preise aus Kaufpreissammlungen herangezogen, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Ennepe-Ruhr-Kreises anhand von Objekten in durchschnittlicher Lage ermittelt wurden.

Ob diese Objekte hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem hier zu bewertenden Objekt übereinstimmen, kann mit Sicherheit nicht behauptet werden. Folgender Immobilienrichtwert ist publiziert: **1.800,- €**, der nachfolgend für die abweichenden Merkmale angepasst wurde:

Anpassung der Immobilienrichtwerte					
	Vergleichsobjekt	koeff	BewertgObjekt	koeff	Anpassung in %
Alter	1970		1870		
Wohnfläche	71		79		
Modernisierung	nicht mod.		nicht mod		
Gemeinde			Herdecke		
Wohnlage	mittel		einfach-mittel		-5
Balkon	ja		ja		
Raumzahl					
Anzahl der WE	50		50		
Anzahl im Gebäude	10		10		
Ausstattung	mittel		nicht bekannt		
Modernisierung	teilm		nicht bekannt		-5
Gebäudestandard	einfach-mittel		einfach-mittel		
Geschosslage					
Anzahl der Geschosse					
Vermietung	unvermietet		unvermietet		
Stellplatz					
			Summe		-10,00
Richtwert	1800				1620

Angepasster Richtwert rd. 1.600,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Damit Vergleichswert:

78,54 m<sup>2</sup> x 1.600,- = 125.664,-

Abzügl. Mängel - 10.000,-

**Vergleichswert gerundet 115.500,-€**

## 10. Verkehrswertermittlung

### 10.1. Allgemeines

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten (Eigentumswohnung) vorrangig aus dem Vergleichs- und Ertragswert ab.

Der Sachwert spielt hier eine untergeordnete Rolle.

### 10.2. Markteinflüsse

Zum Bewertungsstichtag sind Marktanpassungen erforderlich, deren Höhe primär von den Faktoren der Lage, der Ausstattung und der absoluten Sachwerthöhe abhängig sind. Diese Merkmale werden allerdings nachfolgend nur insoweit hinsichtlich ihres Werteeinflusses wirksam, als sie nicht schon in die obigen Berechnungen eingeflossen sind.

Da keine Sachwertfaktoren für die Kategorie Eigentumswohnungen veröffentlicht wurden, ist hier nur der Mängelabzug vorzunehmen:

Vorläufiger Sachwert	95.000,-
<u>Abzug wegen mangelnder Innenbesichtigung</u>	<u>- 10.000,-</u>
Angepasster Sachwert	85.000,-

### 10.3. Gegenüberstellung der Wertansätze und Gewichtung

Sachwert	85.000,-
Ertragswert	87.000,-
Vergleichswert	115.500,-

Der Verkehrswert wird aus der Gewichtung dieser Werte abgeleitet und zwar:

$$0,10 \times 85.000,- + 0,5 \times 87.000,- + 0,4 \times 115.500,- = 98.200,- \text{ €}$$



#### 10.4. Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert für den 22,242/1.000 Anteil an dem Grundstück Gemarkung Ende, Flur 11, Flurstücke 368 und 370, sowie Flur 7 und Flurstück 92 Fasanenweg 1-9 (ungerade) in 58313 Herdecke, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss des Hauses Fasanenweg Nr.9, wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für vergleichbare Objekte zum Wertermittlungstichtag, am 29.05.2024, festgestellt mit

**98.000,- €**

in Worten: achtundneunzigtausend Euro

Bei einer Geschossfläche von ca.122 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Wert von 00,- € /m<sup>2</sup> BGF bzw. bei einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Wert von 1.250,- €/m<sup>2</sup> incl. Grund und Boden bei 24 % Bodenwertanteil.

Zum Hausgeld und den Rücklagen wurden für 2024 folgende Angaben gemacht: das Hausgeld beträgt 268,- €/monatl. zusätzlich sind für Rücklagen ca. 130,- /monatlich zu zahlen.

Die Eintragungen in Abteilung II sind nicht berücksichtigt worden.

Es besteht keine Wohnungs- bzw. Sozialbindung.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis über alle wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Schwerte, den 10.09.2024

.....  
Wilfried Roder-Humpert

## 11. Literatur/Quellen

GABLENZ, KLAUS:  
Rechte und Belastungen, Müller Verlag, 2008

KLEIBER, W., SIMON, J.:  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken., 5. Auflage, Köln 2007.

KRÖLL, R.:  
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
3.Auflage, München 2006

PALANDT:  
BGB, 80.Auflage, München 2021

SIMON, CORS, HALACZINSKY, TEB:  
Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, München 2003

ImmoWertV vom 14.07.2021

NHK 2010, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen,  
Berlin 05.09.2012

Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003

Grundstücksmarktbericht (GMB) des Ennepe-Ruhr-Kreises, Ausgabe 2024

Mietspiegel 2020 der Städte Wetter und Herdecke

## 12. Anlagen

- regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan)
- Katasterauszug
- Bebauungsplanauszug
- Gestaltungssatzung
- Bauzeichnungen<sup>14</sup>
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Wohnflächenberechnung
- Nachhaltige Erträge
- Bilder vom 29.05.2024

---

<sup>14</sup> die Planunterlagen sind aus der Teilungserklärung bzw. Bauakte entnommen und teilweise in schlechter Qualität.