

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.
ten

Hangebrauk + Bückler GbR Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42

58097 Hagen

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 bebau-
ten 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
www.sabuero.de

Datum 17.04.2024/bü-et

Gutachten – Nr.: 24/02.16/016

Geschäfts – Nr.: 31 K 079/23

Zwangsversteigerung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Wetter (Ruhr), Blatt 2318 eingetragenen **42,660/1.000 Mit-
eigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück
in 58300 Wetter, Kaiserstr. 31 - 35, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Woh-
nung im 2. OG rechts des Hauses Kaiserstraße 35, im Aufteilungsplan mit Nr. 12
und dem Keller Nr. 13 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
07.03.2024 ermittelt mit rd.

Verkehrswert – ohne Einfluss

15.100,00 €

Verkehrswert – mit Einfluss

14.600,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 94 Seiten.
Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten	3
2	Beschreibung der zu bewertenden Wohnung:	6
3	Ortsbeschreibung	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
5.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	16
5.2	Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts und Keller Nr. 13	21
6	Ermittlung des Verkehrswerts	22
6.1	Grundstücksdaten.....	22
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
6.3	Bodenwertermittlung	26
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	30
6.4	Ertragswertermittlung	31
6.4.1	Ertragswertberechnung.....	35
6.5	Verkehrswert.....	41
6.6	Sonderbewertungen	42
6.6.1	„Eintragung Abt. II des Grundbuchs“	42
6.6.2	„Baulasteintragung“	43
6.6.3	„Altlastenverdacht“	45
6.6.4	„Einfluss Bergschäden“	46
6.6.5	geänderter Verkehrswert	47
6.6.6	Ermittlung der Einzelwerte	47
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	48

Anlagen

- 1) Berechnungen Wohnfläche, BGF Grundlage wGFZ (2 Seiten)
- 2) Fotobeschreibung (5 Seiten)

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

- 3) Lageplan (2 Seiten)
- 4) planungsrechtliche Auskunft (1 Seite)
- 5) Auskunft über Baulasten (5 Seite)
- 6) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)
- 7) Auskunft über Erschließungskosten (1 Seite)
- 8) Auskunft über Bergschäden (4 Seiten)
- 9) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
- 10) Grundbuchauszug (11 Seiten)
- 11) Teilungserklärung (33 Seiten)
- 12) Unterlagen Altarchivakte (Zeichnungen, Berechnungen, etc.) (26 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus aufgeteilt in Wohnungs- u. Teileigentume	
zu bewertende Wohnung:	2.OG rechts im Haus 35, Nr. 12 des Aufteilungsplans und Keller Nr. 13	
Miteigentumsanteil:	42,66/1.000	
Wohnfläche:	53,42 m ²	
Baujahr ca.:	1965	
theoretisches Baujahr:	1978	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	43 Jahre	
Baualter:	37 Jahre	
Jahresrohertrag:	3.807,84 €	
Bodenwert anteilig:	14.000,00 €	
Ertragswert:	15.100,00 €	
Bauschäden / Unterhaltungsstau (anteilig)		
- Gemeinschaftseigentum (Kaiserstraße 31, 33 und 35):	3.199,50 €	
Modernisierungen		
- Gemeinschaftseigentum (Kaiserstraße 31, 33 und 35):	11.091,60 €	
- Wohnungseigentum Nr. 8 (Kaiserstraße 35)	20.000,00 €	
Risiko fehlende Innenbesichtigung (Unvorhergesehenes)		
- Wohnungseigentum Nr. 8 (Kaiserstraße 35)	5.000,00 €	
Prüfung / Änderung Grundbucheintrag	100,00 €	
zusätzl. Marktanpassung (Risiko Leerstand des Gesamtobjektes)	20.000,00 €	
Verkehrswert – ohne Einflüsse:	rd. 15.100,00 €	
Eintragung Abt. II	auftragsgemäß nicht bewertet	
Einfluss Baulasteintragung Flurstück 379		
- Garagenzufahrt	175,00 €	
- Kanalanschluss	340,00 €	
Altlastenverdacht:	0,00 €	
Risiko Bergschadenverdacht	0,00 €	
geänderter Verkehrswert:	rd. 14.600,00 €	
Einzelwert Flurstück 209	683,89 €	
Einzelwert Flurstück 379	13.916,11 €	
Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und sind nicht getrennt voneinander veräußerbar.		

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	262,40 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.254,34 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	282,67 €/m² WF
Verkehrswert/Rohhertrag:	3,97
Verkehrswert/Reinertrag:	5,81

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Wohn- u. Geschäftshaus

Objektadresse: Kaiserstr. 35, 58300 Wetter

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wetter (Ruhr), Blatt 2318, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Wetter, Flur 10, Flurstück 209 (66 m²);
Gemarkung Wetter, Flur 10, Flurstück 379 (1.343 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen

Auftrag vom 08.02.2024 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 07.03.2024 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: 07.03.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§4 ImmoWertV).

Tag der Ortsbesichtigung: 07.03.2024 um 9.30 Uhr

Am Besichtigungstermin konnte keine Innenbesichtigung des Grundstücks / Gebäudes durchgeführt werden.

Die Eigentümerin wurde durch schriftliche Nachricht (Brief sowie Einschreiben/Rückschein) durch den Unterzeichner versucht zu benachrichtigen. Beide Sendungen wurden an den Unterzeichner ungeöffnet zurückgesandt, mit dem Hinweis "Empfänger / Firma unter der angegebenen Adresse nicht zu ermitteln".

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 15.11.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 19.02.2024
- planungsrechtliche Auskunft vom 19.02.2024
- Auskunft über Baulasten vom 01.03.2024
- Auskunft über Altlasten vom 21.02.2024
- Auskunft über Erschließungskosten vom 18.03.2024
- Auskunft über Bergschäden vom 26.02.2024
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 22.02.2024
- Teilungserklärung inkl. Zeichnungen
- Einsicht Altarchivakte

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Aus den oben genannten Gründen wird im Gutachten ein Risikoabschlag berücksichtigt

2 Beschreibung der zu bewertenden Wohnung:

Bei der Wohnungs- und Teileigentumsanlage Kaiserstraße 31, 33 u. 35 in 58300 Wetter handelt es sich um ein 2- bis 5-geschossiges Gebäude, im Untergeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit (derzeitige Nutzungen nicht bekannt).

Erkennbar ist, dass das gesamte Objekt längere Zeit leerstehend ist. Aus einem vorlaufenden Verfahren ist bekannt, dass im Gebäude tlw. Feuchtigkeitsschäden durch Undichtigkeiten gegeben sind, die Dacheindeckung zu überarbeiten bzw. zu modernisieren ist und die Zentralheizungsanlage ebenfalls. Durch den langen Leerstand sind die Leitungssysteme vor Inbetriebnahme zu überprüfen. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem schlechten Unterhaltungszustand.

Eine Besichtigung des Objektes wurde dem Unterzeichner nicht ermöglicht. Die Hauszüge sind über eine seitliche Geländetreppe erreichbar. Diese Treppe weist ebenfalls einen schlechten Unterhaltungszustand auf. Am Ende der Treppe ist ein abgeschlossener Bauzaun zur Absperrung der Hauszüge errichtet worden, sodass ein weiterer Zugang nicht möglich war.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 12 liegt in dem 5-geschossigen Gebäudeteil Kaiserstraße 35 im 2. Obergeschoss rechts (lt. Teilungserklärung).

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs wird die Lage der Wohnung Nr. 12 „2. Obergeschoss **links**“ angegeben. In der Teilungserklärung sowie in den Zeichnungen wurde die Lage der Wohnung im 2. OG **rechts** angegeben und eingezeichnet.

Nach sachverständiger Auffassung ist der Grundbucheintrag zu überprüfen und ggf. zu ändern.

Für das aufzustellende Gutachten geht der Unterzeichner - gemäß Angabe der Teilungserklärung und Zeichnungen zur Teilungserklärung - von der Lage der zu bewertenden Wohnung Nr. 12 im Gebäude Kaiserstraße 35, 2. Obergeschoss rechts aus.

Grundrissbeschreibung nach Zeichnung:

Aus der zentralen Verteilerdiele gelangt man rechts in ein Schlafzimmer, erste links in ein Wohnzimmer mit gefangen zugänglicher Küche, zweite links Badezimmer und geradeaus in einen Abstellraum.

Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Zeichnung ermittelt mit 53,42 m². Diese Wohnfläche wird für diese Bewertung zugrunde gelegt.

Hinweis:

Eine WEG-Verwaltung für das Bewertungsobjekt ist nicht bekannt.

Es können somit keine Angaben zu wertrelevanten Beschlüssen oder Vereinbarungen für die Eigentümergemeinschaft, Rücklagenbildung und Hausgeld für die zu bewertende Wohnung gemacht werden.

3 Ortsbeschreibung

Ortsbeschreibung Stadt Wetter

Die heutige Stadt Wetter (Ruhr) wurde nach der kommunalen Neugliederung 1970 gegründet und umfasst die Stadtteile Alt-Wetter, Volmarstein, Wengern und Esborn.

Zwischen Ruhrgebiet und Sauerland liegt Wetter. Ganz sicher keine Metropole, aber trotzdem mittendrin. Das wunderschöne Ruhrtal mit seinen sanften Bergen, viel Grün und die sich durchs Land schlängelnde Ruhr sowie die sanierte historische und moderne Wohnbebauung schätzen ca. 27.550 Einwohner.

Zwei Drittel des Stadtgebietes dienen der Erholung. Das lieben die Wetteraner und die Gäste von außerhalb ganz besonders. Tolle geführte Wanderwege sowie nahezu perfekte Möglichkeiten zum Radfahren oder Inline-Skaten immer am Wasser entlang gehören ganz sicher zu unseren Schokoladenseiten.

Mit dem Strukturwandel gelang es in Wetter, auf sanierten und neuen Gewerbeflächen moderne Arbeitsplätze in ganz unterschiedlichen Branchen zu schaffen. Ob Kranbau, Schließsysteme oder Behindertentechnologie - von hier aus gehen Impulse in die Region und manchmal sogar in die ganze Welt.

Aber noch einmal zurück zum Freizeitangebot:

Der 1930 angelegte Harkortsee ist sicherlich eines der Schmuckstücke dieser Stadt. Er ist fünf Kilometer lang, 600 Meter breit und mit seinem am Ufer gelegenen Naturbad sowie den Rad- und Wanderwegen - darunter der Ruhrtalradweg - die bis ins Ruhrgebiet (entlang zweier weiterer Stauseen) oder ins Sauerland führen, ein beliebtes Ziel für alle Ausflügler.

Das unabhängige Kulturzentrum Lichtburg macht die Kultur in Wetter (Ruhr) so richtig bunt und sorgt dafür, dass hier quer durchs Jahr gelacht, getanzt und gestaunt werden darf. Das Seefest, das Irish Folk Festival auf der Burg Volmarstein, das Ruhrbike-Festival und viele Veranstaltungen von Vereinen und Verbänden runden das Angebot ab.

Ein umfassendes Erziehungs- und Bildungsangebot sowie die Nähe zu berufsbildenden Schulen und Universitäten machen Wetter auch für Familien interessant, die eher ruhig, aber dennoch nicht zu weit "ab vom Schuss" leben möchten. Das Ruhrgebiet ist nicht mal 25 Minuten mit dem Auto entfernt.

Wetter (Ruhr) ist in Bewegung - gerade jetzt im neuen Jahrtausend verändert sich an manchen Stellen das Gesicht dieser Stadt. Beispiel: Ein ehrgeiziges Bauprojekt in der Innenstadt will Alt-Wetter als Zentrum stärken und den Einzelhandel attraktiver machen. Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauprojekten will man in Wetter (Ruhr) zudem eine Antwort geben auf Herausforderungen unter dem Stichwort "demographischer Wandel".

Demographie der Stadt Wetter¹

Demografische Entwicklung Wetter (Ruhr) (im Ennepe-Ruhr-Kreis)

Indikatoren	2018 Wetter (Ruhr)	2019 Wetter (Ruhr)	2020 Wetter (Ruhr)	2021 Wetter (Ruhr)
Bevölkerung (Anzahl)	27.441	27.392	27.269	27.236
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-1,7	-1,9	-2,3	-2,4
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,6	-0,2	-2,0	-2,0
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,1	8,2	8,0	8,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	12,6	12,4	12,6	12,8
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	1,2	1,1	1,7
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	1,6	1,0	2,2
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,5	-4,2	-4,6	-4,6
Immigration (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	16,1	14,8	16,6
Emigration (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	20,3	24,8	20,8
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	1,9	-1,1	-4,2
Flüchtlingseinzug (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	7,5	7,2	10,0
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	-25,1	-23,1	-22,4
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	0,2	0,3	k.A.

Stand: 16.04.2024

^{1 1} Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+wetter-ruhr+2018-2021>

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

Indikatoren	2018 Wetter (Ruhr)	2019 Wetter (Ruhr)	2020 Wetter (Ruhr)	2021 Wetter (Ruhr)
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	-1,4	-5,3	-7,8
Durchschnittsalter (Jahre)	45,6	45,8	45,9	45,9
Medianalter (Jahre)	44,4	45,0	44,4	45,0
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	25,9	29,3	28,5	28,5
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	37,5	33,2	39,4	39,2
Gesamquotient (unter 20- bis 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	67,1	67,0	68,0	68,5
Anteil unter 19-Jährige (%)	16,7	16,5	16,7	16,9
Anteil Elternjahrgänge (%)	19,0	18,2	18,1	18,4
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,4	15,1	15,3	15,5
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,0	7,3	7,5	7,7
Einwohnerdifferenz (Einwohner:innen je Flächeneinheit)	3,7	3,7	3,8	3,9

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Einheitswertänderungen bzw. des methodischen und inhaltlichen Wandels zwischen unterschiedlichen Erhebungsarten sind die Angaben nicht vergleichbar.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEPF, eigene Berechnungen, Statistikamt Nord der Statistik und der Länder

Datensatz: Ggwt01001 - Herkunftsregion - Version 3.0

Erstellungsjahr der Vorstudie für Daten:

Zuletztem Öffnung

www.wegweiser-kommune.de

Indikatorenerläuterungen

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Ennepe-Ruhr-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Wetter (ca. 27.500 Einwohner)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Bochum, Witten

Autobahnzufahrt:

ca. 6,3 km südlich AS Volmarstein auf die A1

ca. 11,3 km nordwestlich AS Witten Heven auf die A43

Bahnhof:

Hbf. Wetter ca. 650 m südlich entfernt

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 34 km nordöstlich gelegen,

Köln-Bonn ca. 76 km südwestlich gelegen,

Düsseldorf ca. 65 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadtkern;

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 500 m.

Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig entfernt;

Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig
entfernt;

Verwaltung (Stadtverwaltung) in der Straße;

einfache bis mittlere Wohnlage;

einfache Geschäftslage

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

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;

aufgelockerte, mehrgeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich

(durch Gewerbe, Straßenverkehr)

Topografie:

von der Straße ansteigend

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 42 m

mittlere Tiefe:

ca. 30 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.409 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße;
Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Ver-
sorgung; Telefonanschluss
Kanalanschluss

(wird für das Gebäude unterstellt, da keine Innenbe-
sichtigung durchgeführt werden konnte)

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Mauer

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau-
grund- und Grundwassersituation insoweit berück-
sichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bo-
denrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausge-
hende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.02.2024 der Stadt Wetter ist das Bewertungsobjekt Altlastenkataster mit der Nr. 46102173 und der Bezeichnung "DEA-Tankstelle Kaiserstraße" mit dem Symbol FR (Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle) eingetragen.
„Zum Status der Fläche ist vermerkt, dass keine Gefahr bei der derzeitigen /planungsrechtlichen Nutzung besteht. Im Falle der Umnutzung des Grundstückes oder bei sonstigen Eingriffen in den Boden und Untergrund wird es daher ggf. erforderlich eine Bodenuntersuchung für den Bereich durchzuführen und im Rahmen der Baugenehmigung Auflagen des Kreises zu berücksichtigen.“

Aus früheren Angaben geht hervor:

Die Tankstelle wurde 1998 stillgelegt und 2012 erfolgte die ordnungsgemäße Stilllegung d. h. die Tanks wurden gereinigt und versandet, sind jedoch im Untergrund verblieben. Bei der derzeitigen Nutzung besteht keine Gefahr.

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 26.02.2024 liegen die zu bewertenden Flurstücke über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Amalienburg".

„Die letzte Eigentümerin der erloschenen Bergbauberechtigung ist nach meinen Kenntnissen nicht mehr erreichbar. In den vorhandenen Unterlagen ist ein Abbau von Steinkohle unter dem Grundstück nicht dokumentiert.

Unmittelbar nördlich des Grundstücks verläuft jedoch in West-Ost-Richtung in geringer Tiefe ein Stollen. Das im Stollen aufgeschlossene Flöz (Mächtigkeit 0,36 m) fällt nach Süden (Richtung Grundstück) mit rund 50° ein. Im Standardwerk „Huske“ ist bezüglich des Bergwerksfeldes Amalienburg vermerkt: „1842 Verleihung Längenfeld; nach 1847 eventuell Betrieb, sonst keine Angaben“.

Auf Grund der Lagerstättenverhältnisse (geringe Lockergesteinsüberdeckung über dem Karbongebiet, nördlich gelegener Stollen, Flözeinfallen nach Süden) und dem Vermerk im „Huske“, kann nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Grundstück oberflächennaher und tagesnaher Uraltbergbau oder widerrechtlicher Bergbau erfolgte, der auf Grubenbildern nicht verzeichnet ist.

Ob derartiger Bergbau tatsächlich durchgeführt wurde und ob er heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche einwirken kann, ließe sich allerdings erst nach Durchführung geeigneter Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen) beantworten.

Allgemeiner Hinweis: Sollten im tages- oder oberflächennahen Bereich Hohlräume oder Verbruchzonen infolge von zugelassenem Abbau, widerrechtlichem Abbau von Dritten oder „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so kann nicht ausgeschlossen werden, dass hier die Grundstücksoberfläche einstürzt oder absinkt.“

(siehe Anlage)

Kampfmittel:

Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen² wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

Privatrechtliche Situation
grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 15.11.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wetter (Ruhr), **Blatt 2318** folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1) Abwasserleitungsrecht

lfd. Nr. 2) Bebauungsrecht

lfd. Nr. 3) Kanalrecht

lfd. Nr. 5) Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Nach planungsrechtlicher Auskunft vom 20.02.2024 der Stadt Wetter ist das zu bewertende Grundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und
Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

² 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

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Wetter (Fachdienst Bauaufsicht) vom 01.03.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

auf dem Flurstück 209 ist **keine** Eintragung vorhanden
auf dem Flurstück 379 sind die **Baulasten Nr. 199**, lfd. Nr. 2 und 3 eingetragen (siehe Sonderbewertung)

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wetter, Fachdienst Stadtentwicklung vom 20.02.2024 besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **gemischte Baufläche (M)** dargestellt. (Auskunft vom 20.02.2024)

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-.

(Planungsrechtliche Auskunft vom 20.02.2024)

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Einzelnen konnte nicht geprüft werden, ob alle baulichen Ausführungen und Veränderungen den in den Bauakten genehmigten Vorhaben entsprechen.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wetter vom 19.02.2024 wird bescheinigt, dass für das zu bewertende Grundstück bzgl. der Kaiserstraße keine Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wetter (Ruhr) mehr zu zahlen sind.

„Die Grundstücke liegen an der öffentlichen klassifizierten Kaiserstraße (L675). Aus der vorstehenden Bescheinigung werden die Ansprüche der Stadt Wetter (Ruhr) auf eine anderweitige Erschließung nicht berührt. Insbesondere können aus dieser Bescheinigung keine Rechte hergeleitet werden. Das Recht der Stadt Wetter (Ruhr) auf die Erhebung von Beiträgen nach § 8 Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) bleibt ebenfalls unberührt.

Ein möglicherweise beitragspflichtiger Ausbau der Kaiserstraße ist in diesem Bereich für dieses Jahr geplant. Die korrekten Beiträge können erst nach Abschluss der Baumaßnahme ermittelt werden.“

Aus diesen Gründen kann auch durch den Unterzeichner keine Risikoabschätzung erfolgen.

öffentliche Förderung:

Mit E-Mail vom 22.02.2024 wurde durch die Stadt Wetter (Fachdienst Umwelt und Verkehr) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus (aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die zu bewertende Wohnung ist leerstehend.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

5.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; straßenseitig 5-geschossig, rückseitig 4-geschossig; Flachdach; einseitig angebaut gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss
Baujahr:	1965 gemäß Bauzeichnungen
Modernisierung:	augenscheinlich - nach Außenbesichtigung - keine wesentlichen erkannt
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	tlw. verputzt und gestrichen, tlw. verkleidet

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke sind nicht ausreichend gedämmt. Gemäß den Vorschriften der neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien ab dem 1. Mai 2014 verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine Ausfertigung des Energieausweises nicht durchsetzbar, daher entfällt in diesen Fällen die Verpflichtung zur Vorlage von Energieausweisen.

Dichtheitsprüfung der privaten
Grundstücksentwässerung nach
§ 61a Landeswassergesetz NRW:

Liegt dem Unterzeichner nicht vor. Es kann keine Aussage zum Zustand der Kanalleitung getroffen werden

Nutzungseinheiten

Untergeschossgeschoss / zur Straßenseite ebenerdig:
gewerbliche Nutzungen, Kellerräume

Erdgeschoss rückseitig:
Abstellkeller zu den Wohnungen, gemeinschaftlich zu nutzende Räume sowie
5 Wohnungen

1-3 Obergeschoss:
jeweils 4 Wohnungen

(nach Aufteilungsplänen)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton (unterstellt)
Hauseingang(sbereich):	Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe (unterstellt)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung (nach Baubeschreibung von 1965)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen; mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (unterstellt)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro) unterstellt

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden mit Rissbildungen an der Aufgangstreppe erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Gebäudes und der Anlagen ist - von außen betrachtet - als stark vernachlässigt einzustufen. Es besteht ein erhöhter Unterhaltungsstau, Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

örtliche Aufnahme

Umgebungsbebauung:	2- bis 4-geschossige Bebauung tlw. gewerbliche, tlw. wohnbauliche Nutzung
Straßenausbau:	2-spurig befahrbare Straße mit beidseitigen Gehsteigen, einseitige Fahrbahnbeleuchtung
Gebäude:	5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Flachdach EG gewerbliche Nutzung 2-geschossiger Anbauteil mit Flachdach EG gewerblich genutzt, darüber Wohnung
Fassade:	geputzt und gestrichen Giebelseiten sind tlw. mit Kunstschiefer verkleidet
Rinnen und Fallrohre:	Zink

5.2 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts und Keller Nr. 13

Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG rechts des Hauses Kaiserstraße 35, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 und einem nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum im Untergeschoss des Hauses Kaiserstraße 31, im Aufteilungsplan mit Keller 13 bezeichnet

Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung wurde durch den Unterzeichner anhand der Bauzeichnungen durchgeführt.

Für die zu bewertende Wohnung Nr. 12 ergab sich eine Wohnfläche von 53,42 m²

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:
2 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad; 1 Abstellraum

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer 21,44 m² straßenseitig gelegen
- Schlafzimmer 13,66 m² rückseitig gelegen
- Küche 8,03 m² straßenseitig gelegen
- Diele 5,38 m² innenliegend
- Bad 4,91 m² innenliegend

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Das Gebäude sowie die Wohnung konnten durch den Unterzeichner nicht von innen besichtigt werden. In der Bewertung wird von einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard ausgegangen.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird in der Bewertung ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem schlechten Zustand.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 42,660/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 58300 Wetter, Kaiserstr. 31 – 35, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts des Hauses Kaiserstraße 35, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet und an dem Keller Nr. 13 zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2024 ermittelt:**

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetter (Ruhr)	2318	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wetter	10	209	66 m ²
Wetter	10	379	1.343 m ²
Fläche insgesamt:			1.409 m²

anteilige Grundstücksgröße für die zu bewertende Whg. Nr. 12

$$1.409 \text{ m}^2 \times 42,66 / 1000 = \underline{\underline{60,11 \text{ m}^2}}$$

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: €/m² 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 Wertermittlungsstichtags 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 Wertermittlungsstichtag 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.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV21) 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.

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

Erläuterung zum Bodenrichtwert³

Lage und Wert	
Gemeinde	Wetter
Postleitzahl	58300
Gemarkungsname	Wetter
Gemarkungsnummer	1334
Ortsteil	Wetter
Bodenrichtwertnummer	801017
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II-IV
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (§16 Absatz 4 ImmoWertV)
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	210.00 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Kaiserstr.

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **220,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2-4

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,36
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	5
Grundstücksfläche (f)	=	1.409,00 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2024 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)	=	220,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.03.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
GFZ	1	1,36	× 1,06	E3
Fläche (m ²)		1.409,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2-4	5	× 1,00	E4
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	233,20 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	233,20 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	233,20 €/m²
Fläche	×	1.409,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	328.578,80 € <u>rd. 328.579,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2024 insgesamt

328.579,00 €.

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 1,0 als gebietstypisch angegeben und nach der GFZ-Vorschrift des Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises umgerechnet.

Berechnung der Bruttogeschosßfläche

Berechnungsgrundlage wGFZ Berechnung

<u>Geschosse</u>	Länge	Breite	Ergebnis	
UG	(nach Digimaß ermittelt)		439,48 m ²	
EG	27,910 m	11,475 m	320,27 m ²	
EG	(nach Digimaß ermittelt)		197,73 m ²	EG 957,48 m²
1.OG	27,910 m	11,465 m	319,99 m ²	1.OG 319,99 m²
2.OG	27,910 m	11,465 m	319,99 m ²	2.OG 319,99 m²
3.OG	27,910 m	11,465 m	319,99 m ²	3.OG 319,99 m²

BGF ges. = 1.917,45 m²

Berechnung der wGFZ:

Grundstücksgröße: 1.409,00 m²

wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschusses

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	0,00 m ² * 30%	=	0,00 m ²
DG	0,00 m ² * 75%	=	0,00 m ²
Anteil KG + DG			0,00 m ²
übrige Geschosse			1917,45 m ²
			<u>1917,45 m²</u>

$$1.917,45 \text{ m}^2 / 1.409,00 \text{ m}^2 = 1,361$$

wGFZ = rd. 1,36

"Baureifes Land (Geschosswohnungsbau) – WGFZ

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

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

(siehe Grundstücksmarktbericht Ennepe-Ruhr-Kreis)

BRW [€/m²]	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

Kreuz-Interpolation

		S1	Si	S2
		1,2	1,36	1,4
Z1	200	1,03	1,05	1,05
Zi	220	1,04	1,06	1,07
Z2	250	1,05	1,08	1,09

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,36	1,06
Vergleichsobjekt	1,00	1,00

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

- E4** Die abweichende Anzahl der Vollgeschosse ist in der vorstehenden GFZ-Umrechnung 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 = 42,660/1.000)** 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.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	328.579,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 42,660/1.000
anteiliger Bodenwert	= 14.017,18 € <u>rd. 14.000,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2024 **14.000,00 €**.

6.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. 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 (Modellkonformität) 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 (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder 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 Vergleichsmietttabelle Stadt Wetter u. Herdecke 2020 (gültig bis 01.12.2024)

Einordnung in die Vergleichsmietttabelle

Baualtersklasse Gebäude 1950 bis 1967, a) einfache Wohnlage

angegebene Mietspanne: 4,80 €/m² - 6,00 €/m² i. M. 5,40 €/m²

Bezogen auf die unterstellten Modernisierungen ergeben sich folgende Zu- und Abschläge nach Vergleichsmietttabelle für die zu bewertende Wohnung.

Ausgangswert (Mittelwert)		5,40 €/m ²
Isolierverglaste Fenster ab 2015	10 %	<u>0,54 €/m²</u>
angemessene Miete		<u>5,94 €/m²</u>

6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	12	Wohnung 2. OG rechts	53,42		-	0,00	0,00
Summe			53,42	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	12	Wohnung 2. OG rechts	53,42		5,94	317,32	3.807,84
Summe			53,42	-		317,32	3.807,84

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -3.807,84 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	3.807,84 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.209,33 €
jährlicher Reinertrag	= 2.598,51 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,90 % von 14.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 266,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.332,51 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,90 % Liegenschaftszinssatz ⁴ und n = 43 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,202
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 68.113,96 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 14.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 82.113,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 67.006,78 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 15.107,18 €
	rd. 15.100,00 €

⁴ **Liegenschaftszinssatz** ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2024, für Wohnungseigentum (Baujahr 1950 -1974) angegeben mit 1,9 % +/- 1,5 % (bei einer durchschnittlichen RND v. 32 Jahren, Mietpreisniveau 6,20 € und Wohnfläche 68 m²). **Modellkonform angesetzt mit 1,9 %.**

Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Angabe Grundstücksmarktbericht 2024 S. 115

Verwaltungskosten

je Wohnungseigentum

412,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

je m² Wohnfläche

13,50 €/m²

Mietausfall Wohnen

2,0 %

• für die Mieteinheit Wohnung 2. OG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	721,17
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	76,16
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.209,33

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden, ME anteilig	-1.066,50 €
<ul style="list-style-type: none"> • Feuchtigkeitsschäden im KG, Hausflur sowie Dachgeschossbereich, Überarbeitung Rissbildungen in der Geländetreppe 	-25.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig	-2.133,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau des Gemeinschaftseigentums (Hausflure, Treppenhäuser, gemeinschaftlich zu nutzende Räume, Außenanlagen) 	-50.000,00 €
Modernisierungsbesonderheiten, ME anteilig	-11.091,60 €
<ul style="list-style-type: none"> • Wiederinbetriebnahme der Leitungssysteme (Wasser, Abwasser, Elektro) • Dacheindeckung u. Dachentwässerung ist zu sanieren / überarbeiten • Heizungsanlage ist zu modernisieren • Modernisierung der Fenster sowie Erneuerung der Eingangstüren • geschätzt ca. 	-260.000,00 €
Summe	-14.291,10 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen, angesetzt für 2 Jahre aufgrund des Leerstandes des Gesamtobjektes	-7.615,68 €
• Wohnung 2. OG rechts -7.615,68 €	
Modernisierungsbesonderheiten	-20.000,00 €
• Es wird unterstellt, dass für eine nachhaltige Nutzung das Badezimmer komplett zu modernisieren ist -12.500,00 €	
• Für eine nachhaltige Nutzung wird unterstellt, dass der Innenausbau zu modernisieren ist -7.500,00 €	
• - unterstellt aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung - 0,00 €	
Weitere Besonderheiten	-25.100,00 €
• Zusätzlicher Marktanpassungsfaktor aufgrund des mehrjährigen Leerstandes des Gesamtobjektes -20.000,00 €	
• Risiko aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung (für Unvorhergesehenes) -5.000,00 €	
• Prüfung / Änderung Grundbucheintrag "Bestandsverzeichnis" Bezeichnung der Wohnungslage -100,00 €	
Summe	-52.715,68 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir - anhand der Bauzeichnungen - durchgeführt und dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung.

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Stadt Wetter / Herdecke 2020 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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2024, für Wohnungseigentum (Baujahr 1950 -1974) angegeben mit 1,9 % +/- 1,5 % (bei einer durchschnittlichen RND v. 32 Jahren, Mietpreisniveau 6,20 € und Wohnfläche 68 m²). Modellkonform angesetzt mit 1,9 %.

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 Bauzeichnungen **ca. 1965** 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 11 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	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschosdecke	4	0,0	2,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	2,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	1,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	2,0	B07
Summe		0,0	11,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

- B01** Aufgrund des Baujahrs des Gebäudes wird unterstellt, dass die Dachhaut und die Wärmedämmung zu modernisieren ist 2 PT
- B02** Es wird unterstellt, dass für eine Nachhaltigkeit die Fenster zu erneuern sind 2 Pt.
- B03** Es wird unterstellt, dass die Leitungssysteme tlw. ergänzt und modernisiert werden müssen 1 Pt.
- B04** Für eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes wird unterstellt, dass die Heizungsanlage zu modernisieren ist 2 Pt.
- B06** Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass das Badezimmer zu modernisieren ist 2 Pt.
- B07** Es wird unterstellt, dass der Innenausbau zu modernisieren ist. 2 Pt

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1965 = 59 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 59 Jahre =) 21 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (43 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 43 Jahre =) 37 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 37 Jahre =) 1987.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 43 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 pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

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

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

6.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **15.100,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert für den 42,660/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 58300 Wetter, Kaiserstr. 31 – 35, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts des Hauses Kaiserstr. 35, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet und dem Keller Nr. 13**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetter (Ruhr)	2318	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetter	10	209, 379

wird zum Wertermittlungsstichtag **07.03.2024** mit rd.

15.100,00 €

in Worten: fünfzehntausendeinhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, den 17. April 2024

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bückner

6.6 Sonderbewertungen

6.6.1 „Eintragung Abt. II des Grundbuchs“

Im Grundbuch von Wetter, Blatt 2318 sind in Abt. II folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

- Folgende Rechte**
- lfd. Nr. 1)** **Abwasserleitungsrecht** für den jeweiligen Eigentümer von Flur 10 Nr. 210 und 272 (Blatt 313A). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 17. Juli 1978 eingetragen am 27. November 1978;
- lfd. Nr. 2)** **Bebauungsrecht** für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 10 Nr. 196, 197, 198 und 199 (Blatt 365). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 29. April 1981 eingetragen am 25. Mai 1981;
- lfd. Nr. 3)** **Kanalrecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Wetter Flur 10 Nr. 382 (Wetter Blatt 27). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 7. Oktober 1996 (UR-Nr. 248/96, Notar Bernhardt) eingetragen am 10. Oktober 1996;

sind von Blatt 151B Hierher übertragen am 09.09.2015

**Auftragsgemäß bleiben die in Abt. II eingetragenen Rechte
in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.**

6.6.2 „Baulasteintragung“

Im Baulastenverzeichnis von Wetter (Ruhr) sind auf dem zu bewertenden Flurstück 379 folgende Baulasten eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 199

Grundstück Kaiserstr. 35, Gemarkung Wetter, Flur 10, Flurstück 271 (heute Flurstück 379)

lfd. Nr. 2) „Ich übernehme hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, zugunsten des abgeteilten Baulastgrundstücks an der Grundstücksgrenze zu der „Kaiserstraße“ eine **ca. 35 m² große Fläche von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten**, so dass hierüber die Zuwegung zu der auf dem abgeteilten Baulastgrundstück befindliche Garage angelegt, genutzt und im allgemein üblichen Rahmen unterhalten werden kann.

Die mit der Baulast belegte Fläche ist in dem Lageplan der Katasterbehörde des EN-Kreises vom 05.11.1993 grün schraffiert angelegt. Der Lageplan ist dieser Erklärung beigelegt.“

Bewertung:

Die Baulastfläche zugunsten des südöstlichen Nachbargrundstücks (heute Flurstück 378) kann wie folgt berechnet werden:

35,00 m² x 233,20 €/m² (angepasster Bodenwert) = 8.162,00 €

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

Wertnachteil entsprechend der Beeinträchtigung im konkreten Fall (Inanspruchnahme durch die Nachbarn), geschätzt 50 % 4.081,00 €

anteilig für die Wohnung Nr. 4)
3.491,25 € x 42,66/1000 = 174,10 €

Einfluss auf den Verkehrswert: rd. 175,00 €

Grundstück Kaiserstr. 33-35, Gemarkung Wetter, Flur 10, Flurstück 379

lfd. Nr. 3) Auf den Flurstücken 279 und 300 soll ein Wohnhaus errichtet werden. Der **Kanalanschluss** führt durch das Baulastgrundstück.
Ich übernehme hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, **zugunsten des o.g. geplanten Wohnhauses auf dem Baulastgrundstück einen ca. 3 m breiten und ca. 57 m langen Streifen von der Grundstücksgrenze zu dem Flurstück 377 bis zur Kaiserstraße von weiteren baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten**, sodass in dieser Fläche der Kanalanschluss verlegt, genutzt und im allgemein üblichen Rahmen unterhalten werden kann. Für evtl. Fehleinleitungen innerhalb dieses Kanalanschlusses übernehme ich als Eigentümer die Haftung.
Die mit der Baulast belegte Fläche ist in dem Lageplan der Katasterbehörde des EN-Kreises vom 14.06.1996 grün schraffiert angelegt. Der Lageplan ist dieser Erklärung beigelegt.

Bewertung:

Anrechenbarer Wert für die Baulast „Kanalleitung“ benötigten Fläche:
3,00 m x 57,00 m = 171,00 m²

171,00 m² x 233,20 €/m² (angepasster Bodenwert) = 39.877,20€

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

Wertnachteil entsprechend der Beeinträchtigung
im konkreten Fall (geringe Inanspruchnahme) 20 % 7.975,44 €

anteilig für die Wohnung Nr. 8)
7975,44,90 € x 42,66/1000 = **340,23 €**

Einfluss auf den Verkehrswert: rd. 340,00 €

6.6.3 „Altlastenverdacht“

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wetter – Fachdienst und Verkehr – vom 21.02.2024 wird angegeben:

„bezüglich Ihrer o.g. Anfrage kann ich Ihnen mitteilen, dass das genannte Grundstück Kaiserstraße 31, 33, 35, Gem. Wetter, Flur 10, Flurstücke 209 + 379 im Bereich der Fläche liegt, die im Altlastenkataster unter der Nr. 46102173 als Altlastenfläche mit der Bezeichnung „DEA-Tankstelle Kaiserstraße“ eingetragen ist und mit dem Symbol FR für „Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle“ versehen ist. Zum Status der Fläche ist vermerkt, dass keine Gefahr bei der derzeitigen/planungsrechtlichen Nutzung besteht. Im Falle einer Umnutzung des Grundstücks oder bei sonstigen Eingriffen in den Boden und Untergrund wird es daher ggf. erforderlich eine Bodenuntersuchung für den Bereich durchzuführen und im Rahmen der Baugenehmigung Auflagen des Kreises zu berücksichtigen.“

Aus vorherigen Unterlagen geht hervor, dass die Tankstelle 1998 stillgelegt wurde und 2012 die ordnungsgemäße Stilllegung erfolgte, d.h. die Tanks wurden gereinigt und versandet, sind jedoch im Untergrund verblieben. Bei der derzeitigen Nutzung besteht keine Gefahr.

Bewertung:

Es ist zu beachten, dass - wie im Schreiben der Stadt Wetter beschrieben- im Falle einer Umnutzung bei Eingriffen in den Boden und Untergrund im Vorfeld der Bauarbeiten Bodenuntersuchungen durchzuführen sind.

Nach sachverständiger Auffassung besteht für das Bewertungsobjekt zum Bewertungszeitpunkt kein Einfluss auf den Verkehrswert. Die Tanks wurden ordnungsgemäß stillgelegt, gereinigt und versandet.

Einfluss auf den Verkehrswert:

0,00 €

6.6.4 „Einfluss Bergschäden“

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 26.02.2024 liegt das Bewertungsobjekt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Amalienburg“. Die letzte Eigentümerin der erloschenen Bergwerksberechtigung ist nach meinen Kenntnissen nicht mehr erreichbar.

In den hier vorliegenden Unterlagen ist ein Abbau von Steinkohle unter dem Grundstück **nicht** dokumentiert.

„Unmittelbar nördlich des Grundstücks verläuft jedoch in West-Ost-Richtung in geringer Tiefe ein Stollen. Das im Stollen aufgeschlossene Flöz (Mächtigkeit 0,36 m) fällt nach Süden (Richtung Grundstück) mit rund 50° ein. Im Standardwerk „Huske“ ist bezüglich des Bergwerksfeldes Amalienburg vermerkt: „1842 Verleihung Längenfeld; nach 1847 eventuell Betrieb, sonst keine Angaben“.

Auf Grund der Lagerstättenverhältnisse (geringe Lockergesteinsüberdeckung über dem Karbongebiet, nördlich gelegener Stollen, Flözeinfallen nach Süden) und dem Vermerk im „Huske“, kann nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Grundstück oberflächennaher und tagesnaher Uraltbergbau oder widerrechtlicher Bergbau erfolgte, der auf Grubenbildern nicht verzeichnet ist.

Ob derartiger Bergbau tatsächlich durchgeführt wurde und ob er heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche einwirken kann, ließe sich allerdings erst nach Durchführung geeigneter Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen) beantworten.

Allgemeiner Hinweis: Sollten im tages- oder oberflächennahen Bereich Hohlräume oder Verbruchzonen infolge von zugelassenem Abbau, widerrechtlichem Abbau von Dritten oder „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so kann nicht ausgeschlossen werden, dass hier die Grundstücksoberfläche einstürzt oder absinkt.“

Beurteilung:

Das Risiko bzgl. „Lagerstättenverhältnisse (geringe Lockergesteinsüberdeckung über dem Karbongebiet, nördlich gelegener Stollen, Flözeinfallen nach Süden)“ und dem Vermerk „Huske“ kann durch die Bezirksregierung Arnsberg nicht ausgeschlossen werden, dass oberflächennaher und tagesnaher Uraltbergbau oder widerrechtlicher Bergbau erfolgte.

Eine Aussage über evtl. künftige Schäden durch den Einfluss des Bergbaus kann durch den Unterzeichner nicht getroffen werden. Hierzu bedarf es einer Beurteilung durch einen Fachsachverständigen (Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen, z.B. Bohrungen).

Der durch das Amtsgericht Hagen in einem vorlaufenden Verfahren bestellte Fachsachverständige für Bergschäden – Dr. Ing. Uwe Stoffers, Hermannstr. 4-6, 44263 Dortmund – teilt in seiner E-Mail vom 30.11.2018 dem Unterzeichner mit, dass sich nach Auswertung des Grubenbildes und einer von ihm vorgenommenen Außenbesichtigung des Objektes keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Rückstellung für etwaige Bergschäden rechtfertigten. Es ergeben sich keine Minderwerte.

Einfluss auf den Verkehrswert

0,00 €.

6.6.5 geänderter Verkehrswert

Verkehrswert – ohne Einflüsse -	15.100,00 €
Einfluss Baulasteintragung	
- Garagenzufahrt	175,00 €
- Kanalanschluss	340,00 €
Einfluss Altlastenverdacht	0,00 €
Einfluss Bergschäden	<u>0,00 €</u>
geänderter Verkehrswert	<u>rd. 14.600,00 €</u>

6.6.6 Ermittlung der Einzelwerte

Die zu bewertenden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und sind nicht getrennt voneinander veräußerbar.

Für das Zwangsversteigerungsverfahren werden die Einzelwerte wie folgt ermittelt:

Flurstück 209

$$\frac{14.600,00 \text{ €} \times 66,00 \text{ m}^2}{1.409 \text{ m}^2} = 683,89 \text{ €}$$

Flurstück 379

$$\frac{14.600,00 \text{ €} \times 1.343,00 \text{ m}^2}{1.409 \text{ m}^2} = 16.916,11 \text{ €}$$

Dortmund, den 17. April 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)
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 2024
- [10] Mietspiegel Stadt Wetter 2020

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.