

**6 Ermittlung des Verkehrswerts „Grundbuch von Ende, Blatt 2907“**

# **GUTACHTEN**

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 58313 Herdecke, Weg zum Poethen 35**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
16.01.2025 ermittelt mit rd.

**332.400,00 €**

**6.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 58313 Herdecke, Weg zum Poethen 35 zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2025 ermittelt.

**Grundstücksdaten:**

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>	
Ende	2907	1	
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstücke</b>	<b>Fläche</b>
Ende	21	517	181 m <sup>2</sup>
Ende	21	513(anteilig)	18,55 m <sup>2</sup>
<b>Fläche insgesamt:</b>			<b>199,55 m<sup>2</sup></b>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

<b>Teilgrundstücksbezeichnung</b>	<b>Nutzung/Bebauung</b>	<b>Fläche</b>
Hausgrundstück „Flurstück 517“	Einfamilienhaus	181 m <sup>2</sup>
anteilige Wegefläche „Flurstück 513“	unbebaut (Weg)	18,55 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Teilgrundstücksflächen:</b>		<b>199,55 m<sup>2</sup></b>

**anteilige Grundstücksgröße „Flurstück 513“**

371 m<sup>2</sup> x 1/20 Miteigentumsanteil = 18,55 m<sup>2</sup>

**Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung**

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Einfamilienhaus auch in der Zukunft gegeben ist.

## 6.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Hausgrundstück „Flurstück 517“

### 6.2.1 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 der sonstigen Grundstücksmerkmale 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 (§ 8 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV). 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** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

##### 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.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- 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 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## Zu den herangezogenen Verfahren

### 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 Satz 1 ImmoWertV21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 24 Abs. 2 ImmoWertV21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

## Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

### Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

### Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren stützend angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.

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.

## 6.2.2 Bodenwertermittlung

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

#### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Herdecke
Postleitzahl	58313
Gemarkungsname	Ende
Gemarkungsnummer	1333
Ortsteil	Westende
Bodenrichtwertnummer	505011
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>310 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	300 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	280 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Weg zum Poethen/Auf der Heide/Kirchender Dorfweg/Am Berge

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **310,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1-2
Grundstücksfläche (f)	=	300,00 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	181,00 m <sup>2</sup>

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

**Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	=	frei
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>310,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.01.2025	× 1,00	<b>E1</b>

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	<b>E2</b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	300,00	181,00	× 1,05	<b>E3</b>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	325,50 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>325,50 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>325,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	181,00 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	58.915,50 € <b>rd. 58.916,00 €</b>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2025 insgesamt

**58.916,00 €.**

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1** Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

**E2** Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als gut einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.

### **E3 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten gibt für den Individuellen Wohnungsbau Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche an. Liegt die Grundstücksfläche zwischen den angegebenen Werten, können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden.

Grundstücksfläche [m²]	UK	Grundstücksfläche [m²]	UK	Grundstücksfläche [m²]	UK
200	1,13	500	1,00	800	0,91
300	1,08	600	0,97	900	0,89
400	1,04	700	0,93	1.000	0,87

### **Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	181,00	1,13
<b>Vergleichsobjekt</b>	300,00	1,08

**Anpassungsfaktor** =  $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,05$

## 6.2.3 Sachwertermittlung

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert 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 Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- 1 Objektart,
- 2 Ausstattungsstandard (Gebäudestandard),
- 3 Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- 4 Baumängel und Bauschäden und
- 5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen werden, sofern diese nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden sind, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) anzupassen.

Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 ImmoWertV21 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV21.

Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. D. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. **Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + baulichen Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

## Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Absatz 2 ImmoWertV21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit den **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten (NHK)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### Regionalfaktor (§ 36 Absatz 3 ImmoWertV21)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarkts.

Da zur Zeit noch kein Regionalfaktor durch den örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet wurde, wird dieser mit 1,00 in Ansatz gebracht.

### Werthaltige einzelne Bauteile (§ 36 Absatz 2 Satz 4 ImmoWertV21)

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen. Zu den Normalherstellungskosten gehören u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten durchschnittlichen Normalherstellungskosten bereits enthalten.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} * \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$$

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

"Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr."

"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."

### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV21)**

"Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann."

### **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.

### **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."

### **Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 Absatz 1 ImmoWertV21)**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

"Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden."

### **Sachwertfaktor (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Der vorläufigen Sachwerts wird an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV21) angepasst und führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Gem. § 7 Absatz 2 ImmoWertV21 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Die Marktanpassung erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

### 6.2.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF) – <b>Berechnung sh. Anlage -</b>	250,95 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 16.01.2025 (2010 = 100)</b>	184,7
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	717,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.324,30 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	332.333,09 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	10.500,00 €
• besondere Einrichtungen	4.000,00 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	346.833,09 €
<b>Regionalfaktor</b>	1,00
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	38 Jahre
• prozentual	52,50 %
• Faktor	182.087,37 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	164.745,72 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	164.745,72 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>164.745,72 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>13.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>13.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>177.745,72 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>58.916,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>236.661,72 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)<sup>4</sup></b>	×	<b>1,41</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>333.693,03 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>8.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>325.693,03 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>325.700,00 €</b>

#### <sup>4</sup> Sachwertfaktor

Der Marktanpassungsfaktor wurde auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2024 für Reihenmittelhäuser mit 1,41 ermittelt – bezogen auf den ermittelten Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert des Gebäudes –

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)  
für das Gebäude: Einfamilienhaus****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	30,7 %	61,8 %	7,5 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: Reihenmittelhäuser  
Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	575,00	0,0	0,00
2	640,00	30,7	196,48
3	735,00	61,8	454,23
4	885,00	7,5	66,38
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			717,09
gewogener Standard =			2,8

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

#### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		717,09 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Regionalfaktor	×	1,00
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	717,09 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>rd.</b>	<b>717,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

#### Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Balkon	3.000,00 €
Kamin über Dach	500,00 €
Kellerlichtschächte	1.000,00 €
Kelleraußentreppe	3.500,00 €
Eingangsüberdachung	2.500,00 €
<b>Summe</b>	<b>10.500,00 €</b>

#### Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten
Sauna	4.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>4.000,00 €</b>

<b>Außenanlagen</b>	<b>Sachwert (inkl. BNK)</b>
Gartenanlagen und Pflanzungen	
Wegebefestigung	
Einfriedungen	
Befestigte Stellplatzfläche	
Terrasse	
Standplatz für Mülltonnen	
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	
etc. Pauschalansatz	13.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>13.000,00 €</b>

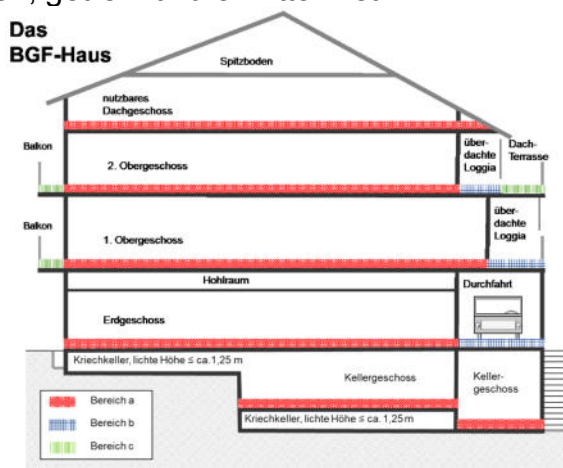
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>Wertbeeinflussung insg.</b>
<b>Bauschäden</b>	<b>-3.500,00 €</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Feuchtigkeitseinwirkungen / Versottung Kamin in-stand setzen</li><li>• Rissbildungen im Eingangsbereich beseitigen</li><li>• geschätzt -3.500,00 €</li></ul>	
<b>Unterhaltungsbesonderheiten</b>	<b>-4.500,00 €</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen zzgl. Risiko für Unvorhergesehenes aus Mängelbeseitigungskosten (Minderwert) -4.500,00 €</li></ul>	
<b>Summe</b>	<b>-8.000,00 €</b>

## Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

#### Berechnung der Brutto-Grundfläche i.S.d. ImmoWertV 2021

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, die nach folgenden Bereichen, getrennt zu ermitteln ist



- Bereich **a**: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen. Hierzu zählen prinzipiell Innenräume, sowie mit verschließbaren Öffnungen, variabel umschlossene Räume. ( $\triangleq$  Regelfall d. Raumumschließung DIN 277-1:2005)
- Bereich **b**: überdeckt, in voller Höhe nicht allseitig umschlossen d.h. mit Außendecken, überdeckte Außenräume, die keine durch Wände geschützte, vollständige Raumumschließung, aufweisen, wie z.B. offene Eingangshallen, Durchfahrten, Loggien, etc. ( $\triangleq$  Sonderfall d. Raumumschließung DIN 277-1:2005)
- Bereich **c**: nicht überdeckt d.h. Außenräume ohne Überdeckung mit Außendecken, wie z.B. Terrassen, Außentreppe etc.

Im Rahmen der ImmoWertV sind für die Ermittlung der BGF, nur die Grundflächen der Bereiche a und b (= nur der umschlossene Flächenbereich), zu Grunde zu legen.

Die Flächen des Bereichs c werden für die Ermittlung der Herstellungskosten nicht gesondert erfasst, da dieser in der Regel kostenanteilmäßig unbedeutend ist. Sofern dieser Bereich von Bedeutung (Kostenanteil > 1%) ist, muss er zusätzlich, als gesondertes Bauteil, erfasst werden.

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller,
- Kellerschächte,
- Außentreppe,
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken).

### **Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010).

### **Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)**

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)**

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarkts. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### **Baupreisindex**

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Bundesbaupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird, wenn noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21).

### **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

### **Werthaltige einzelne Bauteile**

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* · *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

### **Baunebenkosten**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

### **bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Nach Angaben des Grundstücksmarktberichts Ennepe Ruhr Kreis 2024, S. 107 werden die baulichen Anlagen / sonstigen Anlagen modellkonform als pauschaler Ansatz berücksichtigt.

„freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 15.000 bis 20.000 €,  
bei stark gehobenen Objekten ggf. höhere Ansätze

Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser 12.000 bis 15.000 €“

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

### 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: **Einfamilienhaus**

Das gemäß Schlussabnahmeschein ca. 1983 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 „Sachwerttrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1 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 Geschossdecke	4	1,0	0,0	B01
<b>Summe</b>		<b>1,0</b>	<b>0,0</b>	

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

**B01** Nach Angabe wurde die Dachdämmung verstärkt / verbessert 1 Pt.

Ausgehend von dem 1 Modernisierungspunkt (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der Restnutzungsdauer (38 Jahre) ergibt sich ein Gebäudealter von (80 Jahre – 38 Jahre =) 42 Jahren..

Für das Gebäude „Einfamilienhaus“ wird in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 38 Jahren und
- ein Baujahr 1983

zugrunde gelegt.

### **Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Durch die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 wurde der Begriff der Alterswertminderung durch den Alterswertminderungsfaktor ersetzt (§ 38 ImmoWertV21). Eine Änderung des Wertminderungsansatzes findet hierdurch nicht statt. Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Sachwertfaktor**

Der Marktanpassungsfaktor wurde auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2024 für Reihemittelhäuser mit 1,41 ermittelt – bezogen auf den ermittelten Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert des Gebäudes –

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

## 6.2.4 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (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 Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten 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)**

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

"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)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

"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)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

"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 Angaben Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten 2024, S. 106

„Ein- und Zweifamilienhäuser

Angaben aus den örtlichen Mietspiegeln unter Berücksichtigung der Wohnfläche sowie ein pauschaler Zuschlag von 20 % für Einfamilienhäuser und 10 % für Zweifamilienhäuser zur Berücksichtigung des Vorteils des Wohnens in einem Ein- und Zweifamilienhaus.“

**Einordnung in die Vergleichsmietentabelle der Städte Herdecke und Wetter, Stand 01.12.2024**

Baujahrgruppe: 1968 bis 1983  
gute Wohnlage c)

angegebene Mietspanne: 5,80 €/m<sup>2</sup> bis 7,20 €/m<sup>2</sup> i.M. 6,50 €/m<sup>2</sup>

Ausgangswert (Mittelwert)		6,50 €/m <sup>2</sup>
Zu- und Abschläge		
zusätzliche Toilette / Gäste-WC	5%	
Balkon / Terrasse	2 %	
Dusche u. Wanne getrennt	2 %	
Wohnfläche über 120 m <sup>2</sup>	- 10 %	
	-1 %	<u>- 0,07 €/m<sup>2</sup></u>
angemessene Miete		6,43 €/m <sup>2</sup>
20 % Zuschlag Einfamilienhaus		<u>1,29 €/m<sup>2</sup></u>
angemessene Miete		<u><u>7,72 €/m<sup>2</sup></u></u>

### 6.2.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	133,56		7,72	1.031,08	12.372,96
Summe			133,56	-		1.031,08	12.372,96

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>12.372,96 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>2.394,52 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 9.978,44 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,30 % von <b>58.916,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>765,91 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 9.212,53 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = <b>1,30 %</b> Liegenschaftszinssatz <sup>5</sup> und n = <b>38</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>29,836</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 274.865,05 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 58.916,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 333.781,05 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 8.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 325.781,05 €</b>
	<b>rd. 325.800,00 €</b>

<sup>5</sup> **Liegenschaftszinssatz** ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2024 für Doppel- und Reihenhäuser angegeben mit 1,6 % +/- 1,0 % (bei einer durchschnittlichen RND v. 43 Jahren, Mietpreisniveau 8,30 € und Wohnfläche 135 m<sup>2</sup>). Aufgrund der vorgefundenen Lage, bezogen auf die veröffentlichten Angaben des Gutachterausschusses angesetzt mit 1,3 %.

## Bewirtschaftungskosten (BWK) – nach Angaben Grundstücksmarktbericht S. 115

„Für die Berechnung des einzelnen Liegenschaftszinssatzes wurden die jeweiligen Bewirtschaftungskosten des zugrundeliegenden Geschäftsjahrs herangezogen. Die Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten aus der Anlage 3 der ImmoWertV wurden zum Stichtag 01.01.2023, wie in Ziffer III der Anlage 3 beschrieben, angepasst.“

### Verwaltungskosten

jährlich je Wohnung im Normaleigentum 344,00 €/Jahr

### Instandhaltungskosten

jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden 13,50 €/m<sup>2</sup>

### Mietausfallwagnis

des marktüblichen Rohertrags 2 %

#### • für die Mieteinheit Wohnung :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.803,06
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	247,46
Betriebskosten	----	----	----
<b>Summe</b>			<b>2.394,52</b>

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Bauschäden</b>	<b>-3.500,00 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuchtigkeitseinwirkungen / Versottung Kamin in-stand setzen</li> <li>• Rissbildungen im Eingangsbereich beseitigen</li> <li>• geschätzt</li> </ul>	-3.500,00 €
<b>Unterhaltungsbesonderheiten</b>	<b>-4.500,00 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen zzgl. Risiko für Unvorhergesehenes aus Mängelbeseitigungskosten (Minderwert)</li> </ul>	-4.500,00 €
<b>Summe</b>	<b>-8.000,00 €</b>

## Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde aus der Archivakte entnommen und anhand der Bauzeichnungen stichprobenartig überprüft. Sie dient 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 2024, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

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

### Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2024 für Doppel- und Reihenhäuser angegeben mit 1,6 % +/- 1,0 % (bei einer durchschnittlichen RND v. 43 Jahren, Mietpreisniveau 8,30 € und Wohnfläche 135 m<sup>2</sup>).

Aufgrund der vorgefundenen Lage, bezogen auf die veröffentlichten Angaben des Gutachterausschusses angesetzt mit 1,3 %.

### 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 Wertermittlungstichtag" 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

### **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.

### **6.2.5 Wert des Teilgrundstücks Hausgrundstück „Flurstück 517“**

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **325.700,00 €** ermittelt.

Zur Stützung und Plausibilisierung wurde der Ertragswert ermittelt mit 325.800,00 €

Der **Wert für das Teilgrundstück Hausgrundstück „Flurstück 517“** wird zum Wertermittlungstichtag 16.01.2025 mit rd.

**325.700,00 €**

geschätzt.

### 6.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück anteilige Wegefläche „Flurstück 513“

#### Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Weg auch in der Zukunft gegeben ist.

#### 6.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 6.3.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

##### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Herdecke
Postleitzahl	58313
Gemarkungsname	Ende
Gemarkungsnummer	1333
Ortsteil	Westende
Bodenrichtwertnummer	505011
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>310 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	300 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	280 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Weg zum Poethen/Auf der Heide/Kirchender Dorfweg/Am Berge

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **310,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Verkehrsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	371 m <sup>2</sup>
		1/20 Miteigentumsanteil = 18,55 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>310,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.01.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )		18,55	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	<b>E1</b>
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Verkehrsfläche	× 0,90	<b>E2</b>
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	279,00 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>279,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	<b>279,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	18,55 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	5.175,45 € <b>rd. 5.175,00 €</b>	

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2025 insgesamt

**5.175,00 €.**

**Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

- E1** Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.
- E2** Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Ennepe-Ruhr-Kreises wurde mitgeteilt, dass für Verkehrsflächen von einer Quartilsspanne zwischen 15 bis 90 % des Bodenrichtwertes ausgegangen werden kann. Aufgrund der der Nutzung als Erschließungsweg sind 90 % des Bodenrichtwertes angemessen anzusetzen.

### 6.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks anteilige Wegefläche „Flurstück 513“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>5.175,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>1.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>6.675,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>6.675,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>6.700,00 €</b>

<b>Außenanlagen</b>	<b>Sachwert (inkl. BNK)</b>
anteilige Außenanlagen	1.500,00 €
<b>Summe</b>	<b>1.500,00 €</b>

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>Wertbeeinflussung insg.</b>
Sonstige Rechte und Belastungen	-0,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baulasteintragung Baulastenblatt Nr. 494 -0,00 €</li> <li>- sh. nachfolgende Sonderbewertung -</li> </ul>	
<b>Summe</b>	<b>-0,00 €</b>

### **Sonderbewertung „Baulasteintragung“**

Im Baulastenverzeichnis von Herdecke, **Baulastenblatt Nr. 494**

belastetes Grundstück Weg zum Poethen, 58313 Herdecke  
Gemarkung Ende Flur 21 Flurstücke 513, 520, 524, 533, 542

ist zugunsten der Grundstücke Gemarkung Ende, Flur 21, Flurstücke 514, 515, 516, 517, 518, 519, 521, 522, 523, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 543, 544, 545, 546 und 547 folgende Baulast eingetragen:

- 1) Das Recht zum Begehen und Befahren auf der im beiliegenden Lageplan vom 17. April 1978, der Bestandteil dieser Erklärung ist, grünangelegten Fläche.
- 2) Duldung und dauernde Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

eingetragen am 13. Juli 1978

#### **Bewertung:**

Die belasteten Flurstücke dienen der Erschließung der begünstigten Grundstücke zum Begehen und Befahren. Das belastete Flurstück 513 steht zu 1/20 Miteigentumsanteil im Eigentum. Die Vorteile (Erschließung) und Nachteile (Unterhaltungskosten) der eingetragenen Baulast heben sich nach sachverständiger Auffassung gegenseitig auf. Der Einfluss wurde in der vorstehenden Bodenwertermittlung für die „Verkehrsfläche“ bereits ausreichend berücksichtigt, sodass dieser mit „Null“ angesetzt werden kann.

**Einfluss auf den Verkehrswert:**

**0,00 €**

#### **6.3.4 Wert des Teilgrundstücks anteilige Wegefläche „Flurstück 513“**

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **6.700,00 €** ermittelt.

Der **Wert für das Teilgrundstück anteilige Wegefläche „Flurstück 513“** wird zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2025 mit rd.

**6.700,00 €**

geschätzt.

## 6.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

<b>Teilgrundstück</b>	<b>Nutzung/Bebauung</b>	<b>Wert des Teilgrundstücks</b>
Hausgrundstück "Flurstück 517"	Einfamilienhaus	325.700,00 €
anteilige Wegefläche "Flurstück 513"	unbebaut (Weg)	6.700,00 €
<b>Summe</b>		<b>332.400,00 €</b>

**Die Teilgrundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten nicht getrennt voneinander veräußert werden.**

**Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 58313 Herdecke, Weg zum Poethen 35**

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Ende	2907	1
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstücke</b>
Ende	21	517, 513

**wird zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2025 mit rd.**

**332.400,00 €**

**in Worten: dreihundertzweiunddreißigtausendvierhundert Euro**

**ermittelt.**

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 26. Februar 2025

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