

7 Ermittlung des Verkehrswerts „Grundbuch von Ende, Blatt 3155“

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Teileigentumsgrundbuch von Ende, Blatt 3155 eingetragenen **3/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen bebauten Grundstück in 58313 Herdecke, Weg zum Poethen 49, 51, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Einstellplatz in der Tiefgarage**, im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet



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

11.100,00 €.

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 3/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen bebauten Grundstück in 58313 Herdecke, Weg zum Poethen 49, 51, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Einstellplatz in der Tiefgarage**, im **Aufteilungsplan mit Nr. 25** bezeichnet zum **Wertermittlungsstichtag 16.01.2025** ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Ende	3155	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Ende	21	512	1.965 m ²	

anteilige Grundstücksfläche Sondereigentum Nr. 25

$1.965,00 \text{ m}^2 \times 3 / 1000 =$ **5,90 m²**

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

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

7.2 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 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: €/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 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

Ertragswertverfahren

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 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.

7.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert⁶ mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Herdecke
Postleitzahl	58313
Gemarkungsname	Ende
Gemarkungsnummer	1333
Ortsteil	Westende
Bodenrichtwertnummer	505012
Bodenrichtwert	280 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-VII
Geschossflächenzahl	0,6
GFZ-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (§16 Absatz 4 ImmoWertV)
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	250 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Weg zum Poethen/Auf der Heide/Kirchender Dorfweg

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **280,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,6
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2-7

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,61
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	1.965,00 m ²

⁶ <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 16.01.2025 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)	=	280,00 €/m²

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	E2
GFZ	0,6	0,61	× 1,00	E3
Fläche (m ²)		5,90	× 1,00	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2-7	2	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	280,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	280,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	280,00 €/m²
Fläche	×	1.965,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	550.200,00 € rd. 550.200,00 €

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

550.200,00 €.

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** Geschossflächenzahl (GFZ) für das Bodenrichtwert-Grundstück mit 0,6 als gebietstypisch angegeben und nach der GFZ-Vorschrift des Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises umgerechnet.

GFZ Berechnung

Geschossflächenzahl 1.205,29 m² (entnommen der Berechnung aus der Archivakte) = **0,61**
Grundstücksgröße 1.965,00 m²

"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)

Bodenrichtwert ² [€/m ²]	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
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
400		0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62

Anpassungsfaktor mit 1,00 angesetzt

7.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 3/1.000)** des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtojekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	550.200,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 3/1.000
anteiliger Bodenwert	= 1.650,60 € rd. <u>1.650,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2025 **1.650,00 €**.

7.4 Ertragswertermittlung

7.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Mehrfa- milienhaus)	25	Kfz - Stellplatz		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			-	1,00		50,00	600,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 159,00 €
jährlicher Reinertrag	= 441,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,60 % von 1.650,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 42,90 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 398,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,60 % Liegenschaftszinssatz ⁷ und n = 39 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,327
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.684,58 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.650,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 11.334,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 250,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 11.084,58 €
	rd. 11.100,00 €

⁷ Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2024 für Wohnungseigentume Bj. 1975 – 1994 angegeben mit 2,6 % +/- 1,4 % (bei einer durchschnittlichen RND v. 43 Jahren, Mietpreisniveau 7,15 € und Wohnfläche 73 m²). Für das zu bewertende Teileigentum in Anlehnung an das Wohnungseigentum angesetzt mit 2,6 %.

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 Garage, Einstellplatz oder Stellplatz 45,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

jährlich je Garage, Einstellplatz oder Stellplatz einschl. der Kosten für Schönheitsreparaturen 102,00 €/Jahr

Mietausfallwagnis

des marktüblichen Rohertrags 2 %

- für die Mieteinheit Kfz - Stellplatz :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	102,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Betriebskosten	----	----	----
Summe			159,00

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig	-250,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen	-250,00 €
Summe	-250,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen 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 Marktbericht der Gemeinde, 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 Wohnungseigentume Bj. 1975 – 1994 angegeben mit 2,6 % +/- 1,4 % (bei einer durchschnittlichen RND v. 43 Jahren, Mietpreisniveau 7,15 € und Wohnfläche 73 m²).

Für das zu bewertende Teileigentum in Anlehnung an das Wohnungseigentum angesetzt mit 2,6 %.

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen

Das gemäß Schlussabnahmescheine ca. 1984 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1984 = 41$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 41 \text{ Jahre} =$) 39 Jahren

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 39 Jahren und
- ein Baujahr 1984

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.

7.5 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. **11.100,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert für den 3/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen bebauten Grundstück in 58313 Herdecke, Weg zum Poethen 49, 51, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Einstellplatz in der Tiefgarage , im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet**

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ende	3155	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ende	21	512

wird zum Wertermittlungsstichtag **16.01.2025** mit rd.

11.100,00€

in Worten: elftausendeinhundert 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 Bücken