


Sachverständige - Hangebrauk + Bücker GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden

Dipl.-Ing. 

H. Jürgen Hangebrauk Architekt AKNW

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Bauschäden

Mitglied im


-Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.

-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bücker GbR Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42

58097 Hagen

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) 

Torsten Bücker beratender Ingenieur IKBauNRW

Von der Ingenieurkammer Bau Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Mieten und Pachten

Von der Fachhochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – Mieten und Pachten

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70
Telefax (0231) 97 300 711
E-mail info@sabuero.de
www.sabuero.de

Datum 28.03.2025/bü-woe

Gutachten – Nr. : 25/01.08/004

Geschäfts – Nr. : 31 K 91/24

Zwangsversteigerung

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.). Diese Unterlagen befinden sich nur im Originalgutachten, welches Sie nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02331 / 985-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hagen einsehen können.

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

28,890/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58313 Herdecke, Neue Bachstr. 51, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. OG links nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht am Garagenbenutzungsrecht an 2 Garagen**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 22.01.2025 ermittelt mit rd.

unbelasteter Verkehrswert

80.700,00 €

belasteter Verkehrswert:

80.612,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 59 Seiten zzgl. 15 Anlagen mit insgesamt 122 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten.....	3
2	Beschreibung der zu bewertenden Wohnung.....	6
3	Ortsbeschreibung.....	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	12
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	20
5.1	Mehrfamilienhaus	20
5.2	Nebengebäude	23
5.3	Außenanlagen	23
5.4	Sondereigentum an der Wohnung.....	24
5.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	28
6	Ermittlung des Verkehrswerts	29
6.1	Grundstücksdaten.....	29
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
6.3	Bodenwertermittlung.....	33
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	36
6.4	Ertragswertermittlung.....	37
6.4.1	Ertragswertberechnung	43
6.5	Verkehrswert.....	51
6.6	Sonderbewertung „Baulasteneintragungen“	52
6.7	belasteter Verkehrswert.....	56
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	57

Anlagen

- 1) Überprüfung der Wohnfläche
- 2) Fotobeschreibung

urheberrechtlich geschützte Unterlagen als gesonderte Anlage an das Gericht

- 3) Lageplan (2 Seiten)
- 4) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)
- 5) Auskunft über Erschließungskosten (1 Seite)
- 6) Auskunft über Denkmalschutz (1 Seite)
- 7) planungsrechtliche Auskunft (1 Seite)
- 8) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
- 9) Auskunft über Bergschäden (2 Seiten)
- 10) Grundbuchauszug (15 Seiten)
- 11) Eintragungen in Abt. II und Bestandsverzeichnis (26 Seiten)
- 12) Teilungserklärung (29 Seiten)
- 13) Unterlagen aus der Altarchivakte (33 Seiten)
- 14) Energieausweis (7 Seiten)
- 15) Wirtschaftsplan (2 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	Grundbuch von Herdecke, Blatt 1200 8-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus – aufgeteilt in Wohnungseigentum – mit Flachdach Gebäude Neue Bachstr. 51, 58313 Herdecke 28,89/1.000 Miteigentumsanteil (Whg. Nr. 24 im 5.OG. hinten links)
Ortstermin:	22.01.2025 um 9.00 Uhr
Wohnfläche:	71,54 m ² - Berechnung Teilungserklärung -
Baujahr ca.:	1967
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	41 Jahre
Baualter:	58 Jahre
Jahresrohertrag:	5.271,12 €
Bodenwert anteilig:	21.700,00 €
Ertragswert:	80.700,00 €
Verkehrswert unbelastet	80.700,00 €
Verkehrswert belastet:	80.612,00 €
Modernisierungsmaßnahmen: - Wohnungseigentum	34.235,56 €

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	303,33 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 478,55 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.128,04 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	15,31
Verkehrswert/Reinertrag:	21,30

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	1.) Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus 2.) Garagennutzungsrecht an zwei Garagen
Objektadresse:	Neue Bachstr. 51 58313 Herdecke
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Herdecke, Blatt 1200, lfd. Nr. 1; lfd. Nr. 2zu1, lfd. Nr. 3zu1, lfd. Nr. 4zu1
Katasterangaben:	Gemarkung Herdecke, Flur 10, Flurstück 178 (2.676 m ²); Garagennutzungsrecht an den Flurstücken 27, 28, Flur 10, Gemarkung Herdecke

Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hagen Heinitzstr. 42 58097 Hagen Auftrag vom 30.12.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Frau Ludmilla Savko Vier-Morgen-Str. 5 58239 Schwerte

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	22.01.2025 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblichen) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag:	22.01.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Satz 5 ImmoWertV21).
Tage der örtlichen Besichtigungen:	22.01.2025 um 9.00 Uhr
	Bei der örtlichen Besichtigung wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt. Die Eigentümerin wurde durch schriftliche Nachricht (Einschreiben / Rückschein) durch den Unterzeichner benachrichtigt. Mit dem Einladungsschreiben wurde die Eigentümerin darauf hingewiesen, dass – wenn keine Innenbesichtigung durchgeführt werden kann – ein Wertabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung erfolgen wird.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige und der Beirat der Hausverwaltung mit Schlüssel der Wohnung
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.12.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 09.01.2025• Baulastenauskunft vom 09.01.2025• Altlastenauskunft vom 08.01.2025• Auskunft über Erschließungskosten vom 08.01.2025• Auskunft über Bergschäden vom 03.02.2025• Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 08.01.2024• planungsrechtliche Auskunft vom 06.03.2025• Eintragungsbewilligungen• Teilungserklärung• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	
	Auftragsgemäß bleiben die Eintragungen in Abt.2 des Grundbuches unberücksichtigt.

2 Beschreibung der zu bewertenden Wohnung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem 8-geschossigen, unterkellertem Gebäude bebaut.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 24 liegt im 5.OG. hinten links.

Grundrissbeschreibung - nach Zeichnung –

Vom Eingangsflur gelangt in einen erweiterten Flur mit Essplatz, von dort gelangt man links in ein Kinderzimmer, links in die Küche und gerade aus in das Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon. Vom Eingangsflur gelangt man geradeaus in ein Badezimmer und rechts in das Schlafzimmer.

Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen aus der Altarchivakte durch den Unterzeichner berechnet und mit 71,60 m² ermittelt.

In der Teilungserklärung wird die Wohnfläche der Wohnung mit 71,54 m² angegeben, welche für die nachfolgende Berechnung zugrunde gelegt wird.

Hinweis:

Dem Unterzeichner wurde durch die WEG Verwaltung der Wirtschaftsplan übergeben (sh. Anlage) gemacht.

Das Haushaltsgeld für die zu bewertende Wohnung beläuft sich auf **351,00 €** monatlich.

3 Ortsbeschreibung

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Herdecke>

„**Herdecke** ist eine Stadt im südöstlichen Ruhrgebiet und liegt an der Ruhr im nördlichen Teil des Ennepe-Ruhr-Kreises in Nordrhein-Westfalen. Touristisch bedeutend sind neben dem hohen Freizeit- und Erholungswert der beiden Ruhrstauseen Hengstey- und Harkortsee sowie der bewaldeten Ardeyhöhen unter anderem das *Bachviertel* als historische Altstadt mit vielen Fachwerkhäusern und der talüberspannende, gut 30 m hohe Ruhr-Viadukt. Im Rahmen seines Stadtmarketings bezeichnet sich Herdecke als „die Stadt zwischen den Ruhrseen“.

Geographische Lage

Herdecke liegt direkt an der Ruhr mit ihren beiden Stauseen Hengsteysee und Harkortsee, dem Ruhrtal und der *Ardeypforte*. Landschaftlich gehört Herdecke zu den nordwestlichen Ausläufern des Sauerlandes und wird dem *niederbergisch-märkischen Hügelland* zugerechnet. Herdecke liegt auf einer Höhe von 80 bis 274 m ü. NHN.

Unabhängig von naturräumlichen Gegebenheiten ist Herdecke Bestandteil des Ruhrgebietes. Von seiner ehemals auf Steinkohle und Großindustrie basierenden Wirtschaftsgeschichte wurde die Stadt jedoch nur indirekt beeinflusst. Im Stadtgebiet kommen nur gering mächtige Steinkohlenflöze vor, die fast sämtlich abgebaut, aber insgesamt als nicht abbauwürdig eingestuft wurden.

Stadtgliederung

Herdecke liegt mit Ausnahme einer kleinen Fläche an der Ruhrbrücke ausschließlich nördlich der Ruhr. Das Stadtgebiet dehnt sich in maximaler Länge etwa acht Kilometer in Nord-Ost/Süd-West-Richtung und etwa fünf Kilometer in Nord-West/Süd-Ost-Richtung aus.

Die Stadt Herdecke hat zwei Siedlungskerne: Herdecke und Ende; letzteres umfasst das ehemalige *Amt Ende* beziehungsweise die *Gemeinde Ende* mit den Bauerschaften Kirchende, Ostende, Westende und Gedern sowie dem „Villenvorort“ Ahlenberg.

Nachbargemeinden

Direkt angrenzende Städte sind, beginnend im Norden im Uhrzeigersinn, die kreisfreien Städte Dortmund und Hagen sowie Wetter und Witten (beide Ennepe-Ruhr-Kreis).

Freizeit und Sport

Neben den sich in der Natur anbietenden Sport- und Erholungsmöglichkeiten im Wald (Wandern, Jogging) sowie auf und an den Stauseen (Rudern, Kanufahren, Segeln, Radfahren, Inlineskaten etc.) verfügt Herdecke insbesondere mit dem weitgehend frei zugänglichen *Freizeitzentrum Bleichstein* mit öffentlichen Sportplätzen, Kletterwand, Halfpipe, Wiesenflächen und einem größeren Spielplatz über einen großen Anziehungspunkt für viele Besucher. Im Sommerhalbjahr ist das dort gelegene Freibad *Freizeitbad Bleichstein* mit Rutsche, Wildwasserkanal und Tauchturm ein beliebter Treffpunkt. Benachbart ist das Hallenbad Bleichstein. Darüber hinaus befindet sich an der Stadtgrenze am Harkortsee das Naherholungsgebiet Zillertal, wo sich eine Gaststätte mit Minigolf-Anlage und das Naturschutzgebiet Avalonia, das zum Bouldern genutzt wird, befindet.

Neben der Sportanlage *Am Bleichstein* besteht im Ortsteil Kirchende eine weitere Sportanlage *Am Kalkheck*. Die Stadt verfügt damit und mit mehreren Reitsport- und Tennisanlagen, einem Volksgolfplatz sowie sieben Sporthallen über ein sportliches Potenzial, das von den ansässigen Vereinen und ihren Mitgliedern intensiv genutzt wird. Die Liste der in Herdecke ansässigen Vereine ist lang, die größten Sportvereine sind der TuS Ende e. V. und der TSV 1860 Herdecke e. V. Des Weiteren existieren noch andere kleine Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie zum Beispiel Minigolf- und Kegelanlagen.

Infrastruktur und Wirtschaft

In Herdecke leben relativ viele einkommensstarke Menschen. Im Landesvergleich belegte die Stadt bezüglich des durchschnittlich verfügbaren Einkommens im Jahr 2016 die Rangziffer 6 unter den 396 Gemeinden in Nordrhein-Westfalen. Somit gehört Herdecke zu den einkommensstärksten Gemeinden des Bundeslandes.^[22] 2016 lebten in Herdecke 25 „Einkommensmillionäre“ mit einem Jahreseinkommen von mehr als 1.000.000 Euro. Damit hat die Stadt Herdecke nach Meerbusch die zweithöchste Dichte an Einkommensmillionären in NRW.^[23]

Bei den vergangenen Gebietsreformdebatten wurde Herdecke vor allem wegen des hohen Einkommensteueraufkommens seitens der Stadt Hagen mehrfach als Eingemeindungskandidat gehandelt. Besonders der gebürtige Hagener Innenminister Willi Weyer setzte sich in den siebziger Jahren dafür ein.

Verkehr

Schienen- und Busverkehr

Herdecke hat im Schienenpersonennahverkehr zwei Stationen, den Bahnhof Herdecke und den Haltepunkt Wittbräucke, an der Bahnstrecke Hagen–Dortmund. Sie werden stündlich bedient; die Züge werden über die Volmetal-Bahn (RB 52) nach Lüdenscheid durchgebunden.

Linie	Verlauf	Takt
RB 52	Volmetal-Bahn: Dortmund Hbf – Dortmund Signal-Iduna-Park – Dortmund Tierpark – Dortmund-Kirchhörde – Dortmund-Löttringhausen – Wittbräucke – Herdecke – Hagen Hbf – Hagen-Oberhagen – Dahl – Rummenohl (– Dahlerbrück – Schalksmühle – Lüdenscheid-Brügge – Lüdenscheid) (aufgrund von Hochwasserschäden längerfristig im Schienenersatzverkehr zwischen Rummenohl und Lüdenscheid) Stand: Fahrplanwechsel Dezember 2021	60 min

Bis Ende 2016 begannen außerdem hier saisonal Museumszüge der RuhrtalBahn-Linie T nach Ennepetal-Kluterhöhle.^[24]

Der heutige Bahnhof Hagen-Vorhalle hieß früher *Herdecke*, *Herdecke Süd* bzw. *Herdecke Vorhalle*.^[25]

Es bestanden Planungen, die Volmetalbahn von Dortmund über Hagen nach Lüdenscheid als Stadtbahn zu führen. Die Stadtbahn nach dem Muster des Karlsruher Modells sollte direkt vom Dortmunder Hauptbahnhof über das Hagener Stadtzentrum bis in die Innenstadt von Lüdenscheid verkehren. 1997 wurde ein Konzept zur Regionalstadtbahn Hagen vorgestellt, es wurde jedoch trotz des verkehrlichen Nutzens aus Kostengründen nicht verwirklicht.

Der Ende des 19. Jahrhunderts errichtete Bahnhof Herdecke wurde im Zweiten Weltkrieg am 23. März 1945 bei einem Luftangriff zerstört und konnte erst 1960 wiederhergestellt werden. An den alten Bahnhof erinnert ein Schlussstein mit der Jahreszahl 1878, der in die Fassade des neuen Gebäudes eingemauert wurde. Nach dem Abbruch des Bahnhofsgebäudes von 1960 und der 2014 fertiggestellten Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes befindet sich der Schlussstein in der Stützmauer zwischen Vorplatz und Gleis 1. Neben P&R-Anlagen auf beiden Seiten der verbliebenen Bahnhofsgleise wurde ein neuer ZOB errichtet, um den Umstieg Bahn/Bus/Bahn zu erleichtern. Ergänzend entstand ein neues Baugebiet „Alter Steinbruch“.

Es gibt sechs Buslinien, die den Ort zum Teil mit benachbarten Städten verbinden: mit Witten (teilweise durchgebunden zur Ruhr-Universität Bochum), von Hagen über Herdecke zur Dortmunder Stadtgrenze mit Weiterfahrt nach Dortmund, nach Wetter sowie zur innerörtlichen Erschließung (und Optimierungen, z. B. Anschlüsse zum SPNV in Hagen-Vorhalle). Umgekehrt haben die Sparzwänge der öffentlichen Hand bereits zu erheblichen Ausdünnungen und teilweisen Taktbrüchen mit der Folge von Anschlussverlusten geführt.

Für den gesamten öffentlichen Personennahverkehr gilt der Tarif des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr, teilweise auch der Westfalentarif und tarifraumüberschreitend der NRW-Tarif.

Ein Bürgerbusverein betreibt mit ehrenamtlichen Fahrern (und einem durch das Land finanzierten behindertengerecht ausgestatteten Kleinbus) tagsüber mit mehreren Linien Verbindungen ergänzend zum Angebot des ÖPNV. Zudem führt eine Linie des Bürgerbusverkehrs aus der Nachbarstadt Wetter (Ruhr) zum Gemeinschaftskrankenhaus Westende.

Straßen

Durch das Herdecker Stadtgebiet führt keine Autobahn. Die Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt über die Anschlussstelle 88 *Hagen-West* der A 1 (E 37) und die Anschlussstelle 8 *Dortmund-Süd* der A 45 (E 41). Durch das Stadtgebiet verläuft die Bundesstraße 54.

Öffentliche Einrichtungen

In der Stadt ist das erste deutsche anthroposophisch geprägte Gemeinschaftskrankenhaus Herdecke (größter örtlicher Arbeitgeber) ansässig. Im Haus Ende bestand bis zum Ende des Zivildienstes in Deutschland eine Zivildienstschule.

Bildung

Herdecke verfügt über vier Grundschulen (*GS Werner Richard*, *GS Hugo Knauer*, *GS Robert-Bonermann*, *GS Schraberg*), eine Realschule (*RS Am Bleichstein*) sowie ein Gymnasium (*Friedrich-Harkort-Schule*). Des Weiteren gibt es die *Städtische* Musikschule und die Volkshochschule Witten-Wetter-Herdecke.

Vom Gemeinschaftskrankenhaus Herdecke ging die Gründung der in der Nachbarstadt Witten angesiedelten privaten Universität Witten/Herdecke aus, deren Namensgebung die nach wie vor enge Beziehung verdeutlicht und Herdecke sehr bekannt gemacht hat. Allerdings führt diese Bezeichnung des Öfteren dazu, dass Herdecke irrtümlich als Stadtteil von Witten angesehen wird.“

Demografie der Stadt Herdecke

Demografische Entwicklung Herdecke (im Ennepe-Ruhr-Kreis)

Indikatoren	2019 Herdecke	2020 Herdecke	2021 Herdecke	2022 Herdecke
Bevölkerung (Anzahl)	22.755	22.653	22.689	22.758
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,2	-0,6	-0,5	-0,2
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	0,9	-0,7	-0,3	-0,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,6	8,7	8,9	8,9
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,5	13,2	13,6	14,0
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	0,7	0,7	0,9	0,9
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	1,5	1,7	1,8	1,7
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-5,0	-4,5	-4,7	-5,0
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	57,9	54,8	52,3	54,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	52,4	50,7	48,4	48,6
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	5,5	4,0	3,8	5,4
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	17,3	12,1	13,5	16,0
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-31,4	-28,8	-39,3	-32,7
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	1,2	1,6	1,1	2,2
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,4	0,2	0,1	0,2

Stand: 01.07.2024

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

Indikatoren	2019	2020	2021	2022
	Herdecke	Herdecke	Herdecke	Herdecke
Durchschnittsalter (Jahre)	47,6	47,8	47,9	47,8
Medianalter (Jahre)	51,4	51,7	51,9	51,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,5	29,6	30,0	30,9
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	47,2	48,0	48,8	48,7
Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	76,7	77,6	78,8	79,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	14,9	14,9	15,2	15,7
Anteil Elternjahrgänge (%)	14,7	14,6	14,5	14,4
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	18,8	18,6	18,4	18,1
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,9	8,4	8,9	9,0
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	10,2	10,1	10,1	10,2

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung

www.wegweiser-kommune.de

Indikatorenerläuterungen

Bevölkerung

[zurück zu den Daten](#)

Aussage Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.

Quelle Statistische Ämter der Länder

Einheit Anzahl

Abrufbar für 2006 - 2022

Stand: 01.07.2024

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Ennepe-Ruhr-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Herdecke 22.941 (Einwohner 31.12.2023)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund, Bochum, Witten, Hagen
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf
	<u>Autobahnzufahrt:</u> in ca. 7,00 km, nordöstlich AS Dortmund – Süd, auf die A45, ca. 3,00 km südlich AS Hagen West auf die A 1
	<u>Bahnhof:</u> ca. 1,3 km in nördlicher Richtung gelegen
	<u>Flughafen:</u> Dortmund ca. 31 km nordöstlich gelegen , Köln ca. 80 km südöstlich gelegen , Düsseldorf ca. 72 km südwestlich gelegen

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 500 m entfernt; Schulen und Ärzte ca. 0,5 -4,0 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 600 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 400 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-8 geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Anlieger)
Topografie:	eben

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 45 m;

mittlere Tiefe:

ca. 47 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 2.676 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege einseitig vorhanden;
Parkmöglichkeiten in der Strasse vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwischgaragen

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreis vom 08.01.2025 sind die markierten Flurstücke im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit **nicht** eingetragen.

Bergschäden: Lt. Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 03.02.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbe-
reich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Kampfmittel: Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen¹ wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg¹ werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom vor.

Hiernach besteht in **Abteilung II** des Grundbuchs von Herdecke, Blatt 1200 folgende Eintragungen:

- 1.) – Kanalverlegungsrecht an dem Grundstück Hedecke Flur 10, Flurstück 178 für die Stadt Herdecke nach Maßgabe der Bewilligung vom 16. September 1954 in Herdecke Band 18, Blatt 286 am 18. September 1954 eingetragen und von Herdecke Blatt 1017 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 1177 bis 1210) übertragen am 24. Oktober 1966.
- 2.) – Recht auf Garagenzufahrt und Vorplatzbenutzung sowie Regenwasserableitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Flur 10, Nr. 27 in Herdecke Blatt 215). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 29. Mai 1967 eingetragen am 12. Juli 1967.
Das Recht ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt.
- 3.) – Wege- und Kabelverlegungsrecht an dem Grundstück Flur 10 Nr. 178 für die Kommunales Elektrizitätswerk Mark Aktiengesellschaft, Hagen, mit Bezug auf die Bewilligung am 18. September 1967 in Blatt 1177 – 1210 eingetragen am 12. Oktober 1967.

¹ RdErl. des Innenministeriums – 75-54.03.03 – und durch Erlass – V A 3 – 16.21 – des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 08.05.2006

- 4.) – Recht auf Garagenzufahrt und Vorplatzbenutzung sowie Regenwasserableitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks, Flur 10, Nr. 28 in Herdecke Blatt 151). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 12. März 1968 eingetragen am 04. April 1968.
Das Recht ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt
- 5.) – Wegerecht an dem Grundstück Flur 10 Flurstück 178 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Herdecke, Flur 10, Flurstück 201 (Herdecke Blatt 1067). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 15. Januar 1969 in Herdecke Blatt 1177-1210 eingetragen am 6. März 1969.
- 6.) – Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für Valery Melnik (geb. am 2. Juli 1947). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Dezember 2003 (UR-Nr. 272/03, Notar Exner in Hagen) eingetragen am 10. März 2004.
- 7.) – Zwangsversteigerungsvermerk

Eintragungen in Abt. II bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

Des Weiteren ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches Blatt 1200 folgendes eingetragen:

- 1.) – Garagennutzungsrecht an dem Flurstück Flur 10, Nr 28, eingetragen in Herdecke Blatt 151 in Abt. II Nr. 4.
- 2.) – Das Miteigentum ist weiter beschränkt durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen Sondereigentumsrechte an den Garagen (eingetragen in Blatt 1177, 1179, 1181, 1184, 1190, 1191, 1196, 1197, 1199 1203, 1207, 1208).

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Herdecke vom 31.03.2025 wurde mitgeteilt, dass sich das Grundstück in keinem Bodenordnungsverfahren befindet.

In Abteilung II des Grundbuchs ist auch kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird für diese Bewertung davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenkataster der Stadt Herdecke vom 09.01.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Baulast Nr. 56

Grundstück: Neue Bachstr. 51, 58313 Herdecke, Gemarkung Herdecke, Flur 10, Flurstücke(e): 178, 27

Unter der Baulastenblatt Nr. 56 ist unter der lfd. Nr. 1 folgende Baulast eingetragen:

Zugunsten des Grundstücks, Gemarkung Herdecke, Flur 10, Flurstück 208 (Neue Bachstr. 49)

- 1.) Das Recht zu Begehen und zu befahren.
- 2.) Die Verlegung und Duldung einer Entwässerungsleitung zur Abführung der Hausabwässer einschl. der hierfür später erforderlichen notwendigen Unterhaltungsarbeiten.
- 3.) Die Verlegung und Duldung der Hauptversorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas und Telefon einschl. der hierfür später erforderlichen notwendigen Unterhaltungsarbeiten.

eingetragen am 29.03.1966.

Unter der Baulastenblatt Nr. 28 ist unter der lfd. Nr. 1 folgende Baulast eingetragen:

Zugunsten des Grundstücks, Gemarkung Herdecke, Flur 10, Flurstück 157:

Die Wahrung einer Abstandsfläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze in einer Länge von 22,5 m und einer Tiefe bis zu 5,0 m entsprechend der Eintragung im Lageplan vom 6. Dezember 1963. Der Lageplan mit seinen Eintragungen ist Bestandteil dieser Erklärung.

Eingetragen am 25. August 1965.

Unter der Baulastenblatt-Nr. 82 ist unter der lfd. Nr. 1 folgende Baulast eingetragen:

Grundstück: Bilsteinstr. , Gemarkung Herdecke, Flur 10, Flurstück 499, 504

Zugunsten des Grundstücks, Gemarkung Herdecke, Flur 10, Flurstück 178:

Die Wahrung einer Abstandsfläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze in einer Länge von ca. 45 m und einer Tiefe bis zu ca. 1m entsprechend der Eintragung im Lageplan vom 20. Januar 1967, rot schraffierte Fläche JKLMNOPRJ.

Der Lageplan mit seinen Eintragungen ist Bestandteil dieser Erklärung.

Eingetragen am 10. Februar 1967.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Herdecke vom 10.03.2025 besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bauordnungsrecht

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

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

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

“Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.”

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Die Grundstücke liegen an einer öffentlichen Straße der Stadt Herdecke. Sie liegen nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes oder eines Entwicklungsbereiches nach den §§ 136, 165 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253 in der zuletzt geltenden Fassung.

Es wird hiermit bescheinigt, dass die v.g. Grundstücke

- Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB bereits festgesetzt und erhoben wurden. Die Straße ist erstmalig hergestellt.
- Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) vom 21.10.1969 (GV.NW S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. März 2024 (GV.NW. S. 155), zurzeit **nicht** zu zahlen sind. Zukünftige Beiträge werden zu 100 % vom Land gefördert.
- Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG NW bereits gezahlt wurden.

Mit dieser Bescheinigung wird keine Aussage über die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens getroffen.

(sh. Auskunft vom 10.03.2025)

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabepflichtig.

öffentliche Förderung

Mit Schreiben vom 20.12.2024 wurde durch die Stadt Herdecke (Bürgerservice) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde und daher keiner mietrechtlichen Bindung unterliegt.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (aufgeteilt in Wohnungseigentum) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die zu bewertende Wohnung ist leerstehend.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 15 Garagenplätze.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

5.1 Mehrfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus aufgeteilt in Wohnungseigentum, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 8-geschossig;unterkellert (zwei Kellergeschosse lt. Zeichnungen) Flachdach; freistehend
Baujahr:	gemäß Gebrauchs-Abnahmeschein vom 25.01.1968 wurde mitgeteilt, dass das Gebäude bereits im Juli 1967 in Gebrauch genommen wurde
Modernisierung:	(gemäß Angaben des Beirates wurde das Dach vor ca. 10 Jahren erneuert, im Zuge dessen wurde das Dach gedämmt. Die Elektrounterverteilung im gesamten Gebäude wurde ca. 2019/220 erneuert (Gemeinschaftseigen-tum). Die Heizung wurde lt. Energieausweis im Jahre 2014 erneuert.

Energieeffizienz:

Energieausweis vom 09.11.2018 liegt vor;
Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt;
Der Endenergieverbrauch beträgt 162 kWh / (m² * a).
Der Energieverbrauch für Warmwasser ist **nicht** enthalten.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), der Dachraum wurde vor 10 Jahren nach Angabe gedämmt. Gemäß den Vorschriften der neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien ab dem 1. Mai 2014 verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden.

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

Dichtheitsprüfung der privaten Grundstücksentwässerung nach § 61a, Landeswassergesetz NRW:

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

Nutzungseinheiten

It. Bauzeichnungen

2. Kellergeschoss

Tankraum, Heizraum, Uhren, Mieterkeller

1. Kellergeschoss:

Abstellkeller für Kinderwagen, Kellerraum für Mülltonnen, Waschkeller, Trockenräume,
2 Wohnungen

1. – 7. Obergeschoss

4 Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (unterstellt)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall (Kunststoffoptik), mit Lichtauschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton <u>Dachform:</u> Flachdach Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung (des Wohnungseigentums)
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Brennstoff (Gas), Baujahr 2014
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug für 4 Personen bzw. 300 kg sh. Baubeschreibung
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist durchschnittlich. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungstau.

5.2 Nebengebäude

Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

15 Garagen (Reihengaragen, Fertiggaragen, Stahlschwinger)

5.3 Außenanlagen

Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun) um das Gebäude herum sind kleinere, gepflasterte Fläche mit Bänken eingerichtet, Zuweg zum Gebäude über mehrzeilige Differenzterrasse mit Metallhandlauf

5.4 Sondereigentum an der Wohnung

Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 5. OG links nebst Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß den Angaben der Teilungserklärung 71,54 m²; die Wohnflächenberechnung wurde durch den Unterzeichner rechnerisch überprüft

Raumaufteilung: Die Wohnung hat folgende Räume:
3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Balkon, 1 Keller;

Die Wohnfläche ist wie folgt aufgeteilt:

- Wohnzimmer 19,18 m²
- Esszimmer 6,39 m²
- Schlafzimmer 15,78 m²
- Kinderzimmer 10,71 m²
- Küche 16,14 m²
- Flur 5,88 m²
- Bad 4,18 m²
- Balkon 3,28 m²

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Raumausstattungen und Ausbauzustand (Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung)

Kellergeschoss:

Kellerflur:

Fußbodenkonstruktion: Estrich, gestrichen

Wandkonstruktion: Mauerwerk

Wandoberflächen: gestrichen

Deckenkonstruktion: Stahlbeton

Deckenuntersicht: gestrichen

Elektroinstallation: auf Putz verlegte Leitungen

Abstellkeller: Brettertüren mit Vorhängeschlössern

Heizung: Gaszentralheizung
Warmwasser zentral über die Heizung
separate Abrechnung von Warm- und Kaltwasserzählern in
den Wohnungen, separat eingerichtet

Wäschekeller:

Fußbodenkonstruktion:	Beton, teilweise gerissen
Wandoberflächen:	gestrichen
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton
Deckenuntersicht:	gestrichen
Elektroinstallation:	auf Putz verlegte Leitungen
Beheizung:	die Räume sind beheizt Radiator mit Thermostatventil
Belichtung:	einfach verglaste Kellerfenster mit Vergitterung

Erdgeschoss:

Treppenhaus:

Fußbodenoberbelag:	Steinzeug
Wandoberflächen:	im Eingangsbereich ca. 1,50 m hoch plattiert, darüber liegende Wandflächen sowie die übrigen Wandflächen Strukturputz gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Hauseingangstür:	Metallkonstruktion, kunststoffbeschichtet mit Sichtelementen sowie Edelstahl
Gegensprechanlage:	vorhanden
Hausflurlicht:	über Bewegungsmelder
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ausgeführt in Kathedralglas
Treppenkonstruktion:	Beton mit Kunststein überlegt, Metallhandlauf mit Kunststoff überlegt
Aufzug:	für 4 Personen, 300 Kilo Baujahr 1966, Umbau 2010

zu bewertenden

Wohnung 5.OG. links, hinten

Nr. 24 lt. Aufteilungsplan:

Grundrissbeschreibung: von der Eingangstür erreicht man eine Verteilungsdiele aus der Verteilungsdiele links das Badezimmer, geradeaus ein vermutlich Schlafzimmer, geradeaus aus dem Flur ein weiterer Verteilungsflur zugänglich, aus diesem Flur gelangt man links in ein Kinderzimmer, geradeaus die Küche, von dort aus durchgehend das Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon

Türen: teilweise Holztüren einschl. Futter- und Bekleidungsleisten, der Rest in Metall ausgeführt

Heizkörper: zumeist Radiatoren, teilweise auch Plattenheizkörper, Thermostatventil, Messeinrichtung

Fensterbänke: Steinzeug

Fenster: ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Elektroinstallation: teilweise demontiert

Fußbodenoberbeläge: zumeist Laminat, teilweise Fliesen

Badezimmer:

Fußbodenoberbelag: Fliesen

Wandoberflächen: raumhoch gefliest

Schaden: Wasserrohrbruchschaden erkennbar, nach Angabe Behoben (Restarbeiten vorhanden)

Sanitäre Einrichtungen: Badewanne mit Duschwand, Handwaschbecken, WC mit eingelassenem Spülkasten (alle Einrichtungen defekt)

Balkon:

Konstruktion: Beton mit Metallbrüstung, Gestaltung Fassadenplatten

Hinweis:

eine weitere Beschreibung wird aufgrund des vorgefundenen Zustands (sh. Fotobeschreibung) nicht vorgenommen. Die gesamte Wohnung ist zu renovieren bzw. zu modernisieren.

Garagen:

Konstruktion: Fertigteilvergaragen mit Bitumen eingedeckt
Metallschwingtore, gestrichene Ausführung teilweise mit
Farbabplatzungen etc.

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist
schlecht;
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungs-, Moderni-
sierungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

5.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Garagenbenutzungsrecht an 2 Garagen

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 28,890/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58313 Herdecke, Neue Bachstr. 51, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. OG links nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet sowie einem Garagenbenutzungsrecht an 2 Garagen** zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Herdecke	1200	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Herdecke	10	178		2.676 m ²

anteilige Grundstücksfläche des Wohnungseigentums

$$2.676,00 \text{ m}^2 \times 28/1.000 = \underline{\underline{74,93 \text{ m}^2}}$$

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

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

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 ImmoWertV21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV21).

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 ImmoWertV21).

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

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Ertragswertverfahren

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

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.

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Herdecke
Postleitzahl	58313
Gemarkungsname	Herdecke
Gemarkungsnummer	1335
Ortsteil	Herdecke-Mitte
Bodenrichtwertnummer	501008
Bodenrichtwert	260 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II-IV
Geschossflächenzahl	0,7
GFZ-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (§16 Absatz 4 ImmoWertV)
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	235 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Hauptstr./Schmale Str.

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **260,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,7
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2-4

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,17
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	8
Grundstücksfläche (f)	=	2.676,00 m ²

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

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 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)	=	260,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.01.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 260,00 €/m ²	
GFZ	0,7	1,17	× 1,08	E3
Fläche (m ²)		2.676,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	2-4	8	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 280,80 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 280,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	280,80 €/m²
Fläche	×	2.676,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	751.420,80 € <u>rd. 751.421,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 insgesamt

751.421,00 €.

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

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

E3

Geschossflächenzahl (GFZ) für das Bodenrichtwert-Grundstück mit 0,7 als gebietstypisch angegeben und nach der GFZ-Vorschrift des Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises umgerechnet.

"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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,17	1,03
Vergleichsobjekt	0,70	0,95

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,08

6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 28,890/1.000)** des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	751.421,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 28,890/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 21.708,55 € <u>rd. 21.700,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025

21.700,00 €.

6.4 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. Zientenbarwertberechnung) 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 der Vergleichsmietentabelle der Städte Herdecke und Wetter, gültig ab 01.12.2024.

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

Wohnung mit Bad/WC und Heizung

Baujahrgruppe: 1950 bis 1967

einfache Wohnlage a)

angegebene Mietspanne: 5,30 €/m² bis 6,30 €/m²

Mittelwert 5,80 €/m²

mittlere Wohnlage b) 5,30 €/m² bis 6,50 €/m²

5,90 €/m²

einfache und mittlere Wohnlage gewichtet (Mittelwert): 5,85 €/m²

Zu- und Abschläge

Dämmung des Daches

(da diese im Jahre 2014 erfolgte), 5 %

0,29 €/m²

angemessene Miete

6,14 €/m²

6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	24	Whg. 5. OG links hinten	71,54		-	0,00	0,00
Summe			71,54	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	24	Whg.5. OG links hinten	71,54		6,14	439,26	5.271,12
Summe			71,54	-		439,26	5.271,12

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -5.271,12 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.271,12 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.483,21 €
jährlicher Reinertrag	= 3.787,91 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,00 % von 21.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 434,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.353,91 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz ² und n = 41 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,799
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 93.235,34 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 21.700,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 114.935,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 34.235,56 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 80.699,78 €
	rd. 80.700,00 €

² Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2024 für Wohnungseigentume Bj. 1950 – 1974 angegeben mit 1,9 % +/- 1,5 % (bei einer durchschnittlichen RND v. 32 Jahren, Mietpreinsniveau 6,20 € und Wohnfläche 68 m²).

Aufgrund der vorgefundenen Lage (Hochhaus), bezogen auf die veröffentlichten Angaben des Gutachterausschusses angesetzt mit **2,0 %**.

Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Angabe des Grundstücksmarktberichtes 2024 S. 114

Verwaltungskosten **412,00 €/Jahr**
je Eigentumswohnung

Instandhaltungskosten **13,80 €/m²**
jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die
Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

Mietausfall Wohnen **2,0 %**
des marktüblich erzielbaren Rohertrags

• für die Mieteinheit Wohnung 5. OG links hinten:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	965,79
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	105,42
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.483,21

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen wurden für ½ Jahr angesetzt	-2.635,56 €
• Wohnung 5. OG links hinten	-2.635,56 €
Modernisierungsbesonderheiten	-31.600,00 €
• Wohnung 5. OG. links hinten	-31.600,00 €
Summe	-34.235,56 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Mehrfamilienhaus, Wohnung Nr. 24, 5.OG. links hinten“**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 5,00 Modernisierungspunkten)		488,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	71,54 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	34.911,52 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	34.911,52 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,04
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	36.307,98 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	36.307,98 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.166,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	71,54 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	226.495,64 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,16
Erstnutzungsfaktor		1,21

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 21.700,00 €	x	0,16	x (1,21 – 1) = 3.861,83 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		50,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	71,54 m ²
Kostenanteil	×	5,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	894,25 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	36.307,98 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	3.861,83 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	894,25 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–31.551,90 €
	rd.	–31.600,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

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

Rohrertrag

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 für die Gemeinde Herdecke, 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. 1950 – 1974 angegeben mit 1,9 % +/- 1,5 % (bei einer durchschnittlichen RND v. 32 Jahren, Mietpreisniveau 6,20 € und Wohnfläche 68 m²).

Aufgrund der vorgefundenen Lage (Hochhaus), bezogen auf die veröffentlichten Angaben des Gutachterausschusses angesetzt mit 2,0 %.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das gemäß Schlussabnahmeschein ca. 1967 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 10 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	3,0	0,0	B01
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,5	1,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,5	0,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	2,0	B07
Summe		5,0	5,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Die Dacheindeckung sowie die Dämmung wurden nach Angabe vor ca. 10 Jahren modernisiert 3 Pt.

B03

Die Elektroinstallation des Gemeinschaftseigentums wurde nach Angabe 2019 / 2020 modernisiert 0,5 Pt. Für eine nachhaltige Nutzung des Wohneigentums wird eine Modernisierung der Leitungssysteme unterstellt 1 Pt.

B04

Nach Angabe wurde die Heizungsanlage 2014 modernisiert 1,5 Pt.

B06

Für eine nachhaltige Nutzung wird unterstellt, dass das Badezimmer zu modernisieren ist 2 Pt.

B07

Es wird unterstellt, dass der Innenausbau komplett zu modernisieren ist. 2 Pt.

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1967 = 58$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 58 \text{ Jahre} =$) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (41 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 41 \text{ Jahre} =$) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 39 \text{ Jahre} =$) 1986.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 41 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1986

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

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

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

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

6.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **80.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **28,890/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58313 Herdecke, Neue Bachstr. 51 **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. OG links nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet sowie dem Garagenbenutzungsrecht an 2 Garagen**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herdecke	1200	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Herdecke	10	178

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 mit rd.

80.700,- €

in Worten: achtzigtausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

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

Dortmund, den 07. April 2025

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

6.6 Sonderbewertung „Baulasteneintragungen“

Unter der Baulastenblatt Nr. 56 ist unter der lfd. Nr. 1 folgende Baulast eingetragen:

Grundstück : Neue Bachstr. 51, 58313 Herdecke, Gemarkung Herdecke, Flur 10, Flurstücke(e): 178

Zugunsten des Grundstücks, Gemarkung Herdecke, Flur 10, Flurstück 208
(Neue Bachstr. 49)

- 1.) Das Recht zu Begehen und zu befahren.
- 2.) Die Verlegung und Duldung einer Entwässerungsleitung zur Abführung der Hausabwässer einschl. der hierfür später erforderlichen notwendigen Unterhaltungsarbeiten.
- 3.) Die Verlegung und Duldung der Hauptversorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas und Telefon einschl. der hierfür später erforderlichen notwendigen Unterhaltungsarbeiten.

Eingetragen am 29.03.1966.

Bewertung:

- zu 1.) durch dieser Eintragung wird weder ein Vorteil noch ein Nachteil gesehen, da die Zuwege jeweils von beiden Grundstücken genutzt werden (gegenseitiges Recht)
- zu 2 und 3.) die Bewertung der Baulasten zu 2 und 3 werden zusammengefasst, da sie den gleichen Bereich betreffen.

Leitungsrechte sind im Allgemeinen mit Bau- oder Nutzungsbeschränkungen verbunden. Für oberirdische und unterirdische Leitungen werden Schutzstreifen unterschiedlicher Größe festgelegt, die i.d.R. nicht überbaut werden dürfen.

Ein Entschädigungsanspruch (für den Eintrag eines derartigen Rechts in das Grundbuch) für das dienende Grundstück wird grundsätzlich anerkannt.

Für die Höhe der Entschädigung ist entscheidend, in welchem Umfang der Verkehrswert des Grundstücks beeinträchtigt wird.

Im Allgemeinen ist die Höhe der Wertminderung nach dem jeweiligen Schutzstreifen zu bemessen. Der Schutzstreifen ist bei unterirdisch verlegten Leitungen i.d.R. 3 m breit. Empirisch ermittelte Abschläge geben „Vogels“ und „Stannigel/Kremer/Weyers“.

Minderung der vom Schutzstreifen bedeckten Grundstücksfläche in v.H. des örtlichen Bodenpreises :

	Wohnungsgrundstücke	Gewerbegrundstücke
unwesentliche Beeinträchtigung	10 – 30 i.M. 20 %	10 – 20
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 – 70	20 – 55
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 – 80	55 – 80

Wird das (baureife) Grundstück durch ungünstige Lage des Schutzstreifens unbebaubar, ist die Wertminderung auf das gesamte Grundstück zu beziehen. Dies ist in dem hier vorliegenden Fall nicht gegeben.

Berechnung :

Es handelt sich hierbei um den äußersten Rand des zu bewertenden Grundstückes, Flurstück 178 (Zufahrtsflächen zu den Garagen – Flurstück 27 und 28)

$54,05 \text{ m}^2 \times 280,80 \text{ (angepasster Bodenrichtwert)} = 15.177,24 \text{ €}$

$15.177,24 \text{ €} \times 0,20 \text{ Minderung} = 3.035,45 \text{ €}$

anteilig für die Wohnung Nr. 24 :

$3.035,45 \times 28,89/1.000 = 87,69 \text{ €}$

Durch die Berechnung der Wertminderung für die Einflussflächen ist augenscheinlich, dass es sich dabei um eine geringe Beeinträchtigung handelt. Allein unter dem Gesichtspunkt der Eintragung im Grundbuch, aus der die Belastung ersichtlich ist, ist jedoch ein Wertminderung bezogen auf das Flurstück in Höhe von

rd. 88,00 €

gerechtfertigt.

Unter der Baulastenblatt Nr. 28 ist unter der lfd. Nr. 1 folgende Baulast eingetragen:

Zugunsten des Grundstücks, Gemarkung Herdecke, Flur 10, Flurstück 157:

Die Wahrung einer Abstandsfläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze in einer Länge von 22,5 m und einer Tiefe bis zu 5,0 m entsprechend der Eintragung im Lageplan vom 6. Dezember 1963. Der Lageplan mit seinen Eintragungen ist Bestandteil dieser Erklärung.

Eingetragen am 25. August 1965.

Bewertung:

In dem beigefügten Lageplan ist keine Abstandsfläche eingezeichnet.

Es ist nicht mehr nachvollziehbar wo sich diese Abstandsfläche befindet, daher bleibt diese unberücksichtigt.

Ein Bewertung kann nicht vorgenommen werden.

Unter der Baulastenblatt-Nr. 82 ist unter der lfd. Nr. 1 folgende Baulast eingetragen:

Grundstück: Bilsteinstr. , Gemarkung Herdecke, Flur 10, Flurstück 499, 504

Zugunsten des Grundstücks, Gemarkung Herdecke, Flur 10, Flurstück 178:

Die Wahrung einer Abstandsfläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze in einer Länge von ca. 45 m und einer Tiefe bis zu ca. 1m entsprechend der Eintragung im Lageplan vom 20. Januar 1967, rot schraffierte Fläche JKLMNOPRJ.

Der Lageplan mit seinen Eintragungen ist Bestandteil dieser Erklärung.

Eingetragen am 10. Februar 1967.

Bewertung:

Von einer weiteren Bewertung wird abgesehen, da dies durch die Verkehrswertermittlung berücksichtigt ist.

6.7 belasteter Verkehrswert

unbelasteter Verkehrswert	80.700,00 €
./.. Einfluss der Baulasteneintragung	<u>88,00 €</u>
belasteter Verkehrswert	80.612,00 €

Dortmund, den 07. April 2025

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

GEG:

Gebäudeenergiegesetz Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengher** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengher Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [2] **Sprengher** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengher Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [3] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [4] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [5] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [6] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerbe-raum“ 3. Auflage
- [7] **Stumpe, Tillmann**: „Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG Arbeitshilfen für die Praxis 2. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021“ 1. Auflage 2021
- [9] Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises 2024
- [10] Mietspiegel Stadt Wetter / Herdecke 2024
- [11] <https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus> ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Die für die Ausarbeitung des Gutachtens verwendeten urheberrechtlich geschützten Unterlagen sind aus Gründen des Datenschutzes als gesonderte Anlage dem Gutachten beigelegt. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der einzelnen Personen bzw. Institutionen gestattet.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.