

Amtsgericht Schwelm
Schulstraße 5
Abteilung 044
58330 Schwelm

Tel.: 02338/9155700
info@martin-perez-immobilien.de
www.martin-perez-immobilien.de



Silke Martin-Perez
Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
(Sprengnetter Zert S)

Datum: 22.02.2024
Az.: 001-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Gaststätten-/Hotelgebäude bebaute Grundstück
in 58332 Schwelm, Winterberger Str. 51



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
22.01.2024 ermittelt mit rd.

63.200,00 €.

- dreiundsechzigtausendzweihundert Euro -
Dieses Gutachten wurde ohne Innenbesichtigung erstellt.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	9
3.2	Gaststätten-/Hotelgebäude	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes	10
4	Vorbemerkungen zur Wertermittlung.....	10
4.1	Kosten der Instandsetzung des Gebäudes unter der Maßgabe einer wohnbaulichen Nutzung (Folgenutzung als Dreifamilienhaus)	11
5	Ermittlung des Verkehrswerts	12
5.1	Grundstücksdaten.....	12
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
5.3	Bodenwertermittlung	13
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	14
6	Ertragswertermittlung.....	15
6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	15
6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	16
6.3	Ertragswertberechnung.....	18
6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	21

6.5	Liquidation	24
7.	Verkehrswert.....	27
8.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	29
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	29
8.3	Verwendete fachspezifische Software.....	29

Allgemeine Angaben

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Gaststätten-/Hotelgebäude
Objektadresse:	Winterberger Str. 51, 58332 Schwelm
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schwelm, Blatt 3006, lfd. Nr.: 2
Katasterangaben:	Gemarkung Schwelm, Flur 25, Flurstück 440, (558 m ² groß)

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Schwelm Schulstraße 5 58332 Schwelm Gemäß Auftrag vom 15.12.2023
---------------	---

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	22.01.2024
Qualitätsstichtag:	22.01.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	22.01.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständige Silke Martin-Perez sowie die Sachverständige Sarah Martin-Perez
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.12.2023

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Planungsrechtliche Auskunft vom 09.01.2024
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 25.01.2024
- Baulastenauskunft vom 01.02.2024
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 18.01.2024
- Auskunft aus dem Verzeichnis des Flächenverzeichnisses mit Bodenbelastungsverdacht vom 05.01.2024
- Bauakteneinsicht inkl. Grundrisse vom 05.02.2024
- Auskunft aus dem Bodenrichtwertportal (www.boris.nrw.de)
- Grundstücksmarktbericht für den Bereich Schwelm; Stand 2023
- Schriftliche Auskunft der Stadt Schwelm zur Gaststätten-/Hotelkonzession vom 16.01.2024
- Schriftliche Auskunft der Stadt Schwelm vom 04.01.2024 über Wohnungsverbindung
- Mietspiegel für den Ennepe-Ruhr-Kreis, Stand 2021

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin Sarah Martin-Perez wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Der Eigentümer des Objekts wurde ordnungsgemäß geladen, es erschien jedoch niemand zum Termin. Daher wird das Gutachten ohne Innenbesichtigung erstellt und ein Sicherheitsabschlag am Verkehrswert in Höhe von 10 % vorgenommen.

Dass keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte, führt dazu, dass über wertermittlungsrelevante Gegebenheiten (Ausstattung, Modernisierungszustand) nur Annahmen getroffen werden können. Diesbezüglich stützt sich die Sachverständige auf die äußerlich sichtbaren Merkmale sowie die Unterlagen, die beigezogen wurden. Da keinerlei Angaben über Modernisierungen bekannt sind, die seit dem Baujahr vorgenommen wurden, können auch hier nur Annahmen getroffen werden.

Auftragsgemäß bleibt die Abteilung II des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren ohne Berücksichtigung.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Ennepe-Ruhr-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Schwelm (ca. 28.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	• nächstgelegene größere Städte: Wuppertal, rd. 21 km • Hagen, rd. 25 km, Dortmund, rd. 42 km • Landeshauptstadt: Düsseldorf, rd. 50 km • Bundesstraßen: direkt an der B483 gelegen • Autobahnzufahrt: A1, rd. 6,3 km • Bahnhof: Schwelm, rd. 2,3 km • Flughafen: Dortmund, rd. 48km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	leicht hangig; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 25 m

mittlere Tiefe:

ca. 22 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 558 m²

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Bundesstraße);

Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.01.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.12.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schwelm, Blatt 3006 folgende Eintragungen (nur nachrichtlich): Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Recht zur Unterhaltung einer Wasserleitung und Wasseruhr) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Schwelm Flur 25, Flurstück 254, eingetragen in Schwelm Blatt 226. Lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwelm, 44 K 34/20). Eingebracht am 02.09.2020. Auftragsgemäß werden Eintragungen der Abt. II im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt. Lfd. Nr. 6 auf dem 1/2 Anteil der Erbengemeinschaft (I.2.2.1, 2.2.2): Auflassungsvormerkung für – aus Datenschutzgründen anonymisiert –. Bezug: Bewilligung vom 28.09.202 (UR-NR. 411/2021, Notar Lars Erne, Schwelm). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 11. Die Abtretung des vorgemerkten Anspruchs ist ausgeschlossen. Eingebracht am 05.10.2021. Lfd. Nr. 7: Bedingte Auflassungsvormerkung für a) aus Datenschutzgründen anonymisiert b) aus Datenschutzgründen anonymisiert zu je 1/2 Anteil. Bezug: Bewilligung vom 07.01.2022 (UVZ-Nr. 35/22 H, Notar Caspar Heckscher, Wuppertal). Die Abtretung des vorgemerkten Anspruchs ist ausgeschlossen. Eingebracht am 24.01.2022.
- Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden. Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Schwelm vom 04.01.2024 besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis (Nr. 294) vom 01.02.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Kellerraumnutzungsrecht (siehe Anlage 2).

Lfd. Nr. 1:

- a) Verpflichtung zu dulden, dass die Mieter des Mehrfamilienwohnhauses Winterberger Str. 49 (Gemarkung Schelm, Flur 25, Flurstück 252) den ca. 30 m² großen Kellerraum unterhalb des Saalanbaus der bestehenden Gaststätte als Waschküche und Trockenraum nutzen können,
- b) Verpflichtung zu dulden, dass die Bewohner des Mehrfamilienwohnhauses Winterberger Str. 49 und die Benutzer des Grundstücks die Einstellplätze benutzen können,
- c) Zufahrtsrecht zugunsten des Grundstücks Gemarkung Schwelm, Flur 25, Flurstücks 252.

Der Werteeinfluss der Baulasten wird auf Seite 20 des Gutachtens beschrieben.

Denkmalschutz:

Nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 25.01.2024 ist das Bewertungsobjekt als **nicht** denkmalschutzwürdig einzustufen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist lt. schriftlicher Auskunft des Bauamts Schwelm vom 04.01.2024 kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen (Einfügungsgebot), vgl. dazu Anlage 3 im Anhang.

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

Abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Schwelm vom 12.11.2020 bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Angaben über die derzeitige Vermietungssituation liegen nicht vor. Da es sich jedoch augenscheinlich in einem nicht bewohnbaren Zustand befindet, ist davon auszugehen, dass derzeit keine Mietverhältnisse über Wohnraum bestehen.

Die Stellplätze vor dem Gebäude scheinen vermietet zu sein. Sie sind mit entsprechenden Nummernschildern gekennzeichnet. Mietverträge hierzu liegen der Sachverständigen nicht vor.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Es wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung stattfinden konnte und alle getroffenen Annahmen auf der Außenbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen beruhen.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gaststätten-/Hotelgebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Fachwerkhäus – Zweigeschossig mit eingeschossigem Anbau Unterkellerung und ausgebautes Dachgeschoss (nur Fachwerkhäus)
Baujahr:	Unbekannt, vermutlich vor 1900
Bauart:	Holzständerbauweise; aufgeständert auf Kellergeschoss, Kellergeschoss in massiver Bauweise
Außenansicht:	Fassadenfront, Giebelseite mit Schiefer, weitere Fassade und Anbau Ständerwerk mit Ausmauerung
Dach:	Hauptgebäude als Steildach mit Dachpfannen/Ziegel Anbau (flach geneigtes Dach) mit Bitumenbahnen
Strom, Wasseranschluss, Abwasser:	Vermutlich aus öffentlicher Versorgung
Aufteilung:	EG – Gastraum, Saal, Küche, privater Wohnraum OG DG – Fremdenzimmer
Außenanlagen:	Asphaltbelag, Pkw-Stellplätze vor dem Gebäude

3.2.2 Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist mangelhaft.

Es besteht ein erheblicher Instandsetzungsschub und allgemeiner Renovierungsbedarf (siehe Fotodokumentation in der Anlage). Der Zustand im Inneren des Objekts kann nicht vollständig beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte. In der Bauakte befinden sich Innenfotos des Gebäudes aus dem Jahr 2018. Diese lassen ebenfalls den schlechten Zustand des Gebäudes erkennen. Offensichtlich sind seit diesem Zeitpunkt keine baulichen Maßnahmen ergriffen worden. Beim Ortstermin konnten teilweise kaputte bzw. nicht vorhandene Fensterscheiben festgestellt werden. Dadurch ist das Gebäude nun der Witterung noch stärker ausgesetzt, so dass von einem sehr schlechten baulichen Zustand auszugehen ist.

Fenster:

Überwiegend Holzfenster, Baujahr. unbekannt, Einfachverglasung. Vereinzelt Kunststofffenster, vermutlich mit Isolierverglasung, Baujahr ebenfalls unbekannt. Von der Straßenseite aus ist ersichtlich, dass zwei der Fenster komplett ohne Verglasung sind. Der Zustand der übrigen Holzfenster ist als äußerst schlecht zu bezeichnen.

Besondere Bauteile:

Eingangstreppe mit Überdachung

4 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Das Grundstück ist mit einem Gaststätten-/Hotelgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Schwelm vom 13.01.2024 gibt es aktuell (bzw. seit 2015) für das Bewertungsobjekt keine Gaststätten-/Hotelkonzession. Mietvertragliche Bindungen oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt (am Gebäude sind allerdings Pkw-Nummernschilder befestigt, inwiefern hier mietvertragliche Bindungen an Stellplätzen bestehen, konnte nicht ermittelt werden).

Bei der Ortsbesichtigung am 22.01.2024 konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich schon längere Zeit unbewohnt und präsentiert sich in einem schlechten baulichen Zustand (vgl. Fotodokumentation im Anhang in diesem Gutachten). Die Fassade des Fachwerkgebäudes ist stark beschädigt und lässt vermuten, dass hierdurch über einen längeren Zeitraum Feuchtigkeit ins Gebäude gelangt ist. Dies kann die Gebäudesubstanz wie z. B. den Fassadenaufbau durch Schimmel, als auch die Holzkonstruktion (Statik), nachhaltig beschädigen. Die überwiegend verbauten Holzfenster sind defekt bzw. marode, zudem fehlen überwiegend die Fenstersohlbänke und einige Fensterscheiben. Da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte, kann die Sachverständige eine Einschätzung des Gebäudezustands nur anhand des äußeren Erscheinungsbilds und zugänglicher Unterlagen vornehmen. Bei der Bauakteneinsicht waren diverse Unterlagen vorhanden, die auf einen mangelhaften Brandschutz hinweisen. Laut der Unterlagen wurden diese zumindest teilweise beseitigt.

Eine Aktennotiz aus dem Jahr 2008 (nach einem Kabelbrand) berichtet im Zuge einer Ortsbesichtigung: „... Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Fachwerkhaus, dessen Innenwände im EG größtenteils mit Holz verkleidet sind. Für elektrische Geräte wie z. B. Lampen, die im Lauf der Jahre angebracht wurden, sind die Stromleitungen sichtbar auf den Holzkleidungen verlegt. Die Verlegung sieht augenscheinlich jedoch fachmännisch aus...“.

Des Weiteren ist in der Bauakte ein Antrag auf Abbruchgenehmigung des Gebäudes aus dem Jahr 2018 vorhanden.

Eine weitere Aktennotiz stammt aus Juni 2021 über eine auffällige Giebelwand im Bereich der Zuwegung. Lt. Bauakte soll es sich hierbei um die Fachwerkwand direkt an der Zufahrt handeln. Dort sollen Teile der Ausfachungen sowie die angebrachten Werbeanlagen nicht mehr standsicher sein.

Diese Hinweise lassen darauf schließen, dass bauliche Maßnahmen in den vergangenen Jahren voraussichtlich nicht erfolgten und untermauert den schlechten baulichen Eindruck, den die Sachverständige beim Ortstermin erhalten hat. Für eine Nutzung als Gaststätten-/Hotelgebäude bzw. im Falle einer Umnutzung des Gebäudes in eine rein wohnbauliche Nutzung sind umfassende Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen notwendig und aus Sicht der Sachverständigen nicht wirtschaftlich.

4.1 Kosten der Instandsetzung des Gebäudes unter der Maßgabe einer wohnbaulichen Nutzung (Folgenutzung als Dreifamilienhaus)

Das Gebäude verfügt bei einer unterstellten Nachfolgenutzung als Dreifamilienhaus über eine Wohnfläche von 379 m² (siehe Grundrisse in der Anlage zu diesem Gutachten), bei einer Weiternutzung als Gaststätten-/Hotelgebäude können noch weitere Arbeiten durch erhöhte brandschutztechnische Auflagen nötig sein, bzw. müsste die Gaststätten- und Hotel-Lizenz im Vorfeld erneut beantragt werden. Um die Wohnungen in einen zumindest für einen absehbaren Zeitraum bewohnbaren Zustand zu versetzen sind sehr umfangreiche Instandsetzungsarbeiten und allgemeine Renovierungsarbeiten vonnöten. Die Instandsetzung basiert auf der vorhandenen Grundrissgestaltung. Es erfolgt keine Optimierung der Grundrissgestaltung, sondern lediglich die notwendigen Arbeiten zur Wiederherstellung einer Bewohnbarkeit unter normalen Bedingungen, sprich Ausstattungsstandard: einfach-mittel.

- Anpassung des Grundrisses auf eine Folgenutzung als Dreifamilienhaus
- Beseitigung von Feuchteschäden im Gebäude. Diese dürften ein größeres Ausmaß haben, da Fenster ohne Verglasung vorhanden sind und die Witterung somit ungehindert eindringen konnte
- Prüfung, ob naturgeschützte Tierarten (z. B. Fledermäuse) in dem Gebäude Zuflucht gesucht haben. Sollte dies der Fall sein, entstehen weitere Kosten für deren Umsiedlung
- Wiederherstellung der Fassade nebst Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden und Prüfung der Statik
- Erneuerung der Fensteranlagen
- Überarbeitung/Erneuerung der Elektrik und der Wasser-/Abwasserleitungen
- Einbau von Sanitäranlagen
- Boden-/Wandbekleidungen erneuern
- Kosten der Entsorgung des Altmaterials
- usw.

Diese Aufstellung ist nicht zwingend vollständig, zeigt aber, dass mit einem nicht unerheblichen Kostenaufwand zu rechnen ist.

Zur Wiederherstellung einer Vermietungssituation (Instandsetzung und **einfache** Modernisierungen, damit zumindest eine Vermietungssituation für 15 Jahre herbeigeführt werden kann) werden je m² Wfl. mindestens 1.000 € notwendig sein (zum Vergleich: Durchschnittliche Kosten zur Kernsanierung eines Mehrfamilienhauses werden mit rd. 1.500 € - 1.800 € je m² Wfl. veranschlagt, vgl. hierzu Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen, 3.02.2/2.1/4). Da keine Innenbeurteilung vorgenommen werden konnte, können die tatsächlich anfallenden Kosten stark schwanken, es handelt sich lediglich um eine Schätzung zum Zweck der Wertermittlung und Erläuterung der Unwirtschaftlichkeit einer weiteren Nutzung des Bewertungsobjekts mit dieser Bausubstanz und den daraus resultierenden Gegebenheiten.

Sollte eine längere Vermietungssituation herbeigeführt werden, bspw. 20 oder 25 Jahre; ist auch von höheren Modernisierungs- bzw. Sanierungskosten auszugehen, da in diesem Fall die unterstellten einfacheren Maßnahmen nicht ausreichend wären. Die angefertigte Berechnung dient lediglich zur Plausibilisierung bzw. Feststellung einer Folgenutzung mit der Frage: Wie würde sich ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer entscheiden?

Die Sachverständige empfiehlt dringend vor einer vermögensmäßigen Disposition weitere Informationen zu den Kosten einzuholen, sollte ein Abbruch des Gebäudes nicht gewünscht sein. Eine Haftung für die hier genannten Kosten kann durch die Sachverständigen nicht erfolgen.

$$1.000 \text{ €} \times 379 \text{ m}^2 = 379.000,00 \text{ €}$$

Damit belaufen sich die Gesamtinvestitionskosten auf rd. 379.000 € (im Wertermittlungsverfahren/Ertragswertermittlung berücksichtigt unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“).

Wie in der Berechnung unter Punkt 6.3 erkennbar ist, ist das Ergebnis bei einer Instandsetzung für einen überschaubaren Zeitraum der RND von 15 Jahren negativ. Das Ergebnis kann je nach Dauer des Zeitraums (RND) unterschiedlich hoch ausfallen, dennoch ist aber nach Einschätzung der Sachverständigen auch bei der Herstellung einer längerfristigen Vermietungssituation von einem negativen Ergebnis auszugehen, da dazu höhere Aufwendungen für die Modernisierung/Sanierung notwendig sind.

Es ist daher offensichtlich, dass ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer sich gegen eine Instandsetzung des Bestandsgebäudes entscheiden wird. Eine Neubebauung des Grundstücks mit einem modernen Gebäude mit zeitgemäßen Grundrissen (nach den heutigen energetischen Ansprüchen) erzielt üblicherweise höhere Mieten über einen langfristigen Zeitraum und ist damit wirtschaftlich.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 58332 Schwelm, Schulstraße 5 zum Wertermittlungstichtag 22.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schwelm	3006	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schwelm	440	25	558 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **270,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	300 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	558 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	270,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	22.01.2024	× 1,07	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	288,90 €/m²
Fläche (m²)	300	558	× 0,91	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	262,90 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	262,90 €/m²	
Fläche	×	558 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	146.698,20 € rd. 147.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 insgesamt **147.000,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Gutachterausschuss stellt eine Indexreihe zur Verfügung zur Anpassung des Stichtags zur Verfügung, vgl. dazu Grundstücksmarktbericht 2023, Seite 42.

Indexreihe für baureifes Land			
Individueller Wohnungsbau		Gewerbe / Industrie	
Jahr	Index	Jahr	Index
2010	100,0	2010	100,0
2011	100,9	2011	98,4
2012	102,0	2012	99,8
2013	105,1	2013	104,4
2014	105,4	2014	106,8
2015	105,1	2015	108,8
2016	108,8	2016	116,5
2017	112,3	2017	115,9
2018	114,2	2018	108,0
2019	116,8	2019	108,6
2020	121,0	2020	111,6
2021	130,0	2021	112,9
2022 ¹	145,3	2022 ¹	120,7

Stichtag Richtwert: 01.01.2023

Stichtag Bewertungsobjekt: 22.01.2022

Durchschnittliche Steigerung der letzten 3 Jahre:

9,6 Punkte pro Jahr, demnach 0,8 Punkte pro Monat.

Koeffizient 01.01.2023: 154,9

Koeffizient Januar 2024: 166,1

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: individuell

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	22.01.2024	166,1
BRW-Stichtag	01.01.2023	154,9

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index (Wertermittlungsstichtag) / Index (BRW-Stichtag) = **1,07**

E2

Zugrunde gelegte Methodik: Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses, vergleiche hierzu Bodenrichtwertauskunft unter www.Borisplus.nrw.de, Seite 7

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	558,00	0,98
Vergleichsobjekt	300,00	1,08

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,91**

6 Ertragswertermittlung

6.1 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 Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrags dar.

6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmefähigkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des markangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts, z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustands nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.3 Ertragswertberechnung

Unterstellt wird eine Folgenutzung als Dreifamilienhaus mit einfacher bis normaler Ausstattung

Tatsächliche Nettokaltmieten liegen in diesem Fall nicht vor, da eine Vermietung nach erfolgter Modernisierung unterstellt wird. Die Ertragswertermittlung wird daher auf der Grundlage der marktüblich (ausstattungsabhängig) erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Gebäudebezeichnung	lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/ Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
ehemaliges Gaststätten/Hotelgebäude	EG		178		4,42	786,76	9.441,12
	OG		109		4,94	538,46	6.461,52
	DG		92		5,20	478,40	5.740,80
Stellplätze				3	25,00	75,00	900,00
Summe			379,00	3		1.878,62	22.543,44

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		22.543,44 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	7.040,35 €
jährlicher Reinertrag	=	15.503,09 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,5 % von 147.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	3.675,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.828,09 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	×	12,381
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	146.443,58 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	147.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	293.443,58 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	293.443,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Instandsetzung)	–	379.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Wertminderung d. Baulasten, vgl. dazu Seite 27 des Gutachtens)	–	11.800,00 €
Ertragswert	=	-97.356,42 €

Die Differenz zwischen dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist wie in der Berechnung erkennbar negativ. Dies bedeutet, dass die Investitionen unwirtschaftlich sind.

vorläufiger Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen	146.443,58 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	– 379.000,00 €
Differenz	= -232.556,42 €

Nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten müsste das Grundstück freigelegt werden. Das heißt, die baulichen und sonstigen Anlagen sollen abgebrochen (liquidiert) werden um anschließend das Grundstück einer wirtschaftlichen (baulichen) Nutzung zuführen zu können. Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, den aus der Sicht wirtschaftlich vernünftig denkender und handelnder Marktteilnehmer am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis für ein Grundstück bezogen auf einen bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen. Wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer werden den aus ihrer Sicht angemessenen Kaufpreis maßgeblich von den zukünftigen nachhaltigen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks abhängig machen. Sollte dennoch eine weitere Nutzung des Gebäudes gewünscht sein, empfiehlt die Sachverständige die Hinzuziehung von Fachleuten, um die Substanz und die Statik einer genaueren Prüfung zu unterziehen.

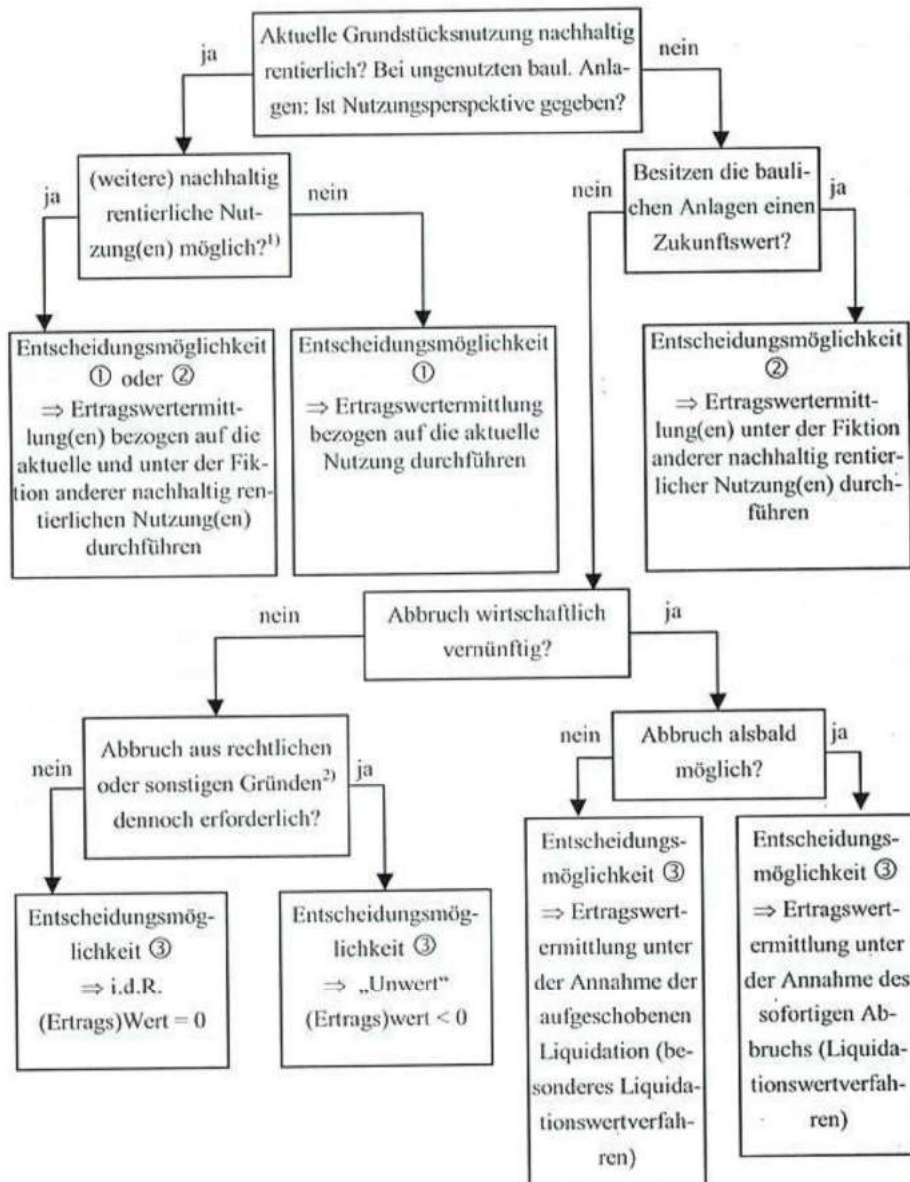


Abb. 2-1: Entscheidungssystematik bezüglich der Grundstücksnutzung(en) für das Ertragswertverfahren

Quelle: Sprengnetter Lehrbuch; 6/6/2/5)

6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen ermittelt (vgl. dazu Anlage 3 im Anhang. Die Gesamtwohnfläche beträgt (bei einer Folgennutzung als Dreifamilienhaus) 379 m².

Erdgeschoss:

Saal	59,76	m ²
Gaststätte/Schankraum	48,05	m ²
Küche	16,52	m ²
Wohnraum	16,99	m ²
WC	6,00	m ²
Schlafrum	31,06	m ²
	178,38	m²

1. Etage

Zimmer 1	22,00	m ²
Zimmer 2	22,00	m ²
Zimmer 3	24,00	m ²
Zimmer 4	13,00	m ²
Zimmer 5	24,00	m ²
WC	0,90	m ²
Flur I und II	2,88	m ²
	108,78	m²

2. Etage

Zimmer 6	17,00	m ²
Zimmer 7	16,00	m ²
Zimmer 8	18,00	m ²
Zimmer 9	24,00	m ²
WC/Dusche	7,00	m ²
Flur	9,52	m ²
	91,52	m²

Gesamt:	378,68	m²	379 m²
----------------	---------------	----------------------	--------------------------

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 Vergleichsmietspiegel für die Städte, Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm, Stand 2021 unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Wohnungsgröße und der Ausstattung als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Für Gebäude der Baujahresklasse bis 1949 werden Mieten von rd. 5,20 €/m² (Spanne von 4,60 bis 6,00 €) erzielt.

Üblicherweise erfolgt der Ansatz der Mieten grundsätzlich anhand des Mittelwerts, an den noch Anpassungen an die Wohnungsgrößen vorzunehmen sind:

Bei Wohnungen oberhalb von 100 m² erfolgt ein Abschlag von 5 %, bei Wohnungen oberhalb von 120 m² erfolgt ein Abschlag von 15 % des Mietwerts.

EG – 178 m² Wfl.

5,20 € - 15 % = 4,42 €/m²

1. OG – 109 m² Wfl.

5,20 € - 5 % = 4,94 €/m²

DG – 92 m² Wfl.

5,20 €/m²

Für Stellplätze werden marktüblich 25 €/mtl. erzielt, vgl. dazu GMB 2023 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten (Seite 109).

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten wurden den GMB 2023 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten entnommen, vgl. dazu Seite 111 des Marktberichtes.

- für die Mieteinheit EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	2.403,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	188,82
Summe			2.935,82 (ca. 31 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.471,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	129,23
Summe			1.944,73 (ca. 30 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit DG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.242,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	114,81
Summe			1.700,80 (ca. 30 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Stellplätze:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil Stück	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	45,00	----	135,00
Instandhaltungskosten	102,00	----	306,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	18,00
Summe			459,00 (ca. 51 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des örtlich zuständigen Gutachterausschusses Stand 2023 bestimmt. Der örtliche Gutachterausschuss weist für Dreifamilienhäuser einen LSZ von 1,9 % aus. Der LSZ ist aufgrund der RND und der geänderten Marktlage anzupassen. Es wird sachverständig ein LSZ von 2,5 % angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) beträgt entsprechend der Vorgaben des Gutachterausschusses 80 Jahre (entsprechend der Modellvorgaben zur Ableitung der für die Wertermittlung notwendigen Bewertungsdaten).

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5 Liquidation

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu (wie bereits erläutert). Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks
– Freilegungskosten
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

Ermittlung der Freilegungskosten (Kostenschätzung)

Eine pauschale Antwort auf die Frage nach den Kosten für einen Gebäudeabriss lässt sich aufgrund der Vielzahl der verschiedenen Faktoren schwer ermitteln. Neben der Gebäudegröße, den örtlichen Gegebenheiten und den benutzten Baumaterialien (problematische Stoffe wie Asbest sind beispielsweise getrennt zu entsorgen) sind auch die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen in die Kalkulation hinzuzuziehen.

Das Bewertungsobjekt konnte von innen nicht besichtigt werden. Insofern liegen der Sachverständigen keine Informationen über die im Gebäude verbauten Materialien vor. Es kann im Rahmen dieser Wertermittlung aus den vorgenannten Gründen daher keine detaillierte Kostenangabe vorgenommen werden. Eine Berücksichtigung der Abrisskosten kann lediglich als Schätzung der zu erwartenden Kosten vorgenommen werden. Diese können nach Tatsachenbefunden über oder unter den genannten Beträgen liegen.

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses von Mülheim an der Ruhr belaufen sich die Abbruchkosten dort wie folgt:

Abbruchkosten (2018) in Mülheim an der Ruhr					
Art des Objektes	Anzahl	Min. (€/m³)	Max. (€/m³)	Mittelwert €/m³	Abbruchkosten €/m³
Freistehend	59	14,30	41,80	23,51	25,00
Einseitig angebaut	3	25,00	37,63	30,60	30,00
Zwei-/dreiseitig angebaut	0				35,00

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2018

In der Bauakte war eine Berechnung des Bruttorauminhaltes zu finden, dieser beträgt 2.043,789 m³.

Das Objekt ist freistehend. Der Gutachterausschuss von Mülheim an der Ruhr gibt eine Spanne von 14,30 €/m³ bis 41,80 €/m³ an. Damit liegen die Freilegungskosten in einer Spanne von 29.215 € - 85.397 €

Nach Sprengnetter Lehrbuch (S. 3.02.2/3.1/41, Kosten Stand 2010) werden die zu erwartenden Kosten im Falle eines Abrisses anhand der Wohnfläche eines Gebäudes ermittelt. Diese liegen je m² Wohnfläche bei 120 €/m² bis zu 170 €/m² Wfl. Da die angegebenen Werte aus dem Jahr 2010 stammen und seitdem sowohl Bau- als auch Abrisskosten stark gestiegen sind, wird der oberste Wert der Spanne in Höhe von 170 €/m² Wfl. angesetzt. Die Abrisskosten belaufen sich laut Sprengnetter daher auf 170 € x 379 m² = 64.430,00 €

Wolfgang Kleiber beschäftigt sich in seinem Werk „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ (Stand Januar 2022) in Kapitel 2.4.2.1 mit dem Thema „Übliche Freilegungskosten“. Er führt hierzu wie folgt aus:

Freilegungskosten bzw. die Kosten der Freimachung (vgl. Nr. 1.3 DIN 276) sind insbesondere die Abbruch- bzw. Abrisskosten einschließlich der damit einhergehenden Nebenkosten sowie

- Kosten der Genehmigungen (ggf. einschließlich Kampfmittelnachweis),
- Kosten von Sicherungsmaßnahmen,
- Kosten der Umverlegung von Leitungen und Kabeln,
- Kosten der Entleerung und Entgasung von Öltanks,
- Kosten der Sperrmüllentsorgung,
- Folgekosten auf Nachbargrundstücken, z. B. bei gemeinsamer Giebelwand², etc.
- Kosten für Baustrom, Bauwasser sowie Bauleitung, soweit sie nicht in den Kosten selbst enthalten sind. Die Kosten werden etwa mit 10 % der Freilegungskosten anzusetzen sein.

In der Bauakte war eine Berechnung des Bruttorauminhaltes zu finden, dieser beträgt 2.043,789 m³. Bei einem Ansatz in Höhe von 35,00 €/m³ Bruttorauminhalt (lt. Kleiber) belaufen sich die Freilegungskosten auf: 35 € x 2.043,789 m³ = 71.532,62 €

Es werden daher sachverständig 65.000,00 € für die Freilegungskosten in Ansatz gebracht.

Die Sachverständige empfiehlt dringend vor einer vermögensmäßigen Disposition weitere Informationen zu den Kosten einzuholen. Eine Haftung hierfür kann durch die Sachverständige nicht erfolgen.

Bodenwert	147.000,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	– 65.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	<u>= 82.000,00 €</u>
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)	
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	82.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	<u>= 82.000,00 €</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 11.800,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	<u>70.200,00 €</u>
	<u>rd. 70.200,00 €</u>

Werteinfluss der Baulasteneintragungen:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis (Nr. 294) vom 01.02.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Kellerraumnutzungsrecht (siehe Anlage 2).

Lfd. Nr. 1:

a) Verpflichtung zu dulden, dass die Mieter des Mehrfamilienwohnhauses Winterberger Str. 49 (Gemarkung Schelm, Flur 25, Flurstück 252) den ca. 30 m² großen Kellerraum unterhalb des Saalanbaus der bestehenden Gaststätte als Waschküche und Trockenraum nutzen können,

b) Verpflichtung zu dulden, dass die Bewohner des Mehrfamilienhauses Winterberger Str. 49 und die Benutzer des Grundstücks die Einstellplätze benutzen können,

c) Zufahrtsrecht zugunsten des Grundstücks Gemarkung Schwelm, Flur 25, Flurstücks 252.

Anmerkung zu Lfd. Nr. 1 a):

Ob dieses Recht aktuell noch ausgeübt wird, ist nicht bekannt, eine Grunddienstbarkeit zu dieser Baulast ist im Grundbuch nicht eingetragen. Tatsächlich entspricht dieses Recht nicht mehr den heutigen Gepflogenheiten. Es ist aus Sicht der Sachverständigen schwer vorstellbar, dass der Berechtigte von seinem Gebäude aus Schmutzwäsche zu dem Nachbargebäude transportiert, diese dort wäscht, trocknet und im Anschluss daran wieder zu seinem Gebäude zurückbefördert. Dennoch existiert aktuell dieses Recht im Baulastenverzeichnis und kann nur zur Löschung gebracht werden, sofern die betroffenen Parteien gemeinsam vor der Bauaufsichtsbehörde erklären, dass dieses Recht nicht mehr benötigt wird.

Da dieses Recht aktuell noch besteht, ist ein Werteinfluss zu berücksichtigen. Nach Abriss des Gebäudes wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer bei der Errichtung eines Neubaus ebenfalls eher den Ersatzbau zur Gewährung des vorgenannten Rechts bevorzugen als eine „Mitbenutzung des Kellers“.

Kosten eines einfachen Ersatzbaus: rd. 7.500 €

Zu lfd. Nr. 1 b):

Lt. Baulasteneintragung ist das Nachbargebäude berechtigt, die Stellplätze (siehe Flurkarte zu der Baulasteneintragung) an der Giebelseite des Grundstücks zu benutzen. Allerdings ist in Abt. II des Grundbuchs keine Eintragung hierzu vorhanden. Das heißt, dass das Recht lediglich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde besteht.

Fläche lt. Flurkarte: 15 m x 5 m = 75 m² x BRW 262,90 € x 20 % = 3.943,50 € = 3.900 €

Werteinfluss der Baulast: 2.900 €

Zu lfd. Nr. 1 c):

Lt. Baulasteneintragung besteht ein Zufahrtsrecht zugunsten des Flurstücks 252 (siehe Flurkarte zu der Baulasteneintragung – grün schraffierter Bereich). Allerdings ist in Abt. II des Grundbuchs für dieses Recht ebenfalls keine Eintragung hierzu vorhanden. Das heißt, dass das Recht lediglich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde besteht.

Fläche lt. Flurkarte: rd. 15 m² x BRW 262,90 € x 10 % = 394,35 € = rd. 400 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten	-11.800,00 €
• Baulasten (insgesamt) -11.800,00 €	
Summe	-11.800,00 €

7. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Aufgrund des schlechten Bauzustands des Bewertungsobjekts erfolgt die Bewertung anhand des Liquidationsverfahrens.

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird ein Abschlag von 10 % am Verkehrswert vorgenommen.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **70.200,00 €** abzgl. 10 % = rd. 63.200 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das für das mit einem Gaststätten-/Hotelgebäude bebaute Grundstück in 58332 Schwelm, Winterberger Str. 51

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schwelm	3006	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schwelm	440	25

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 mit rd.

63.200,00 €

in Worten: Dreiundsechzigtausendzweihundert Euro

geschätzt.



Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Breckerfeld, den 22.02.2024

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. 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.

8. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

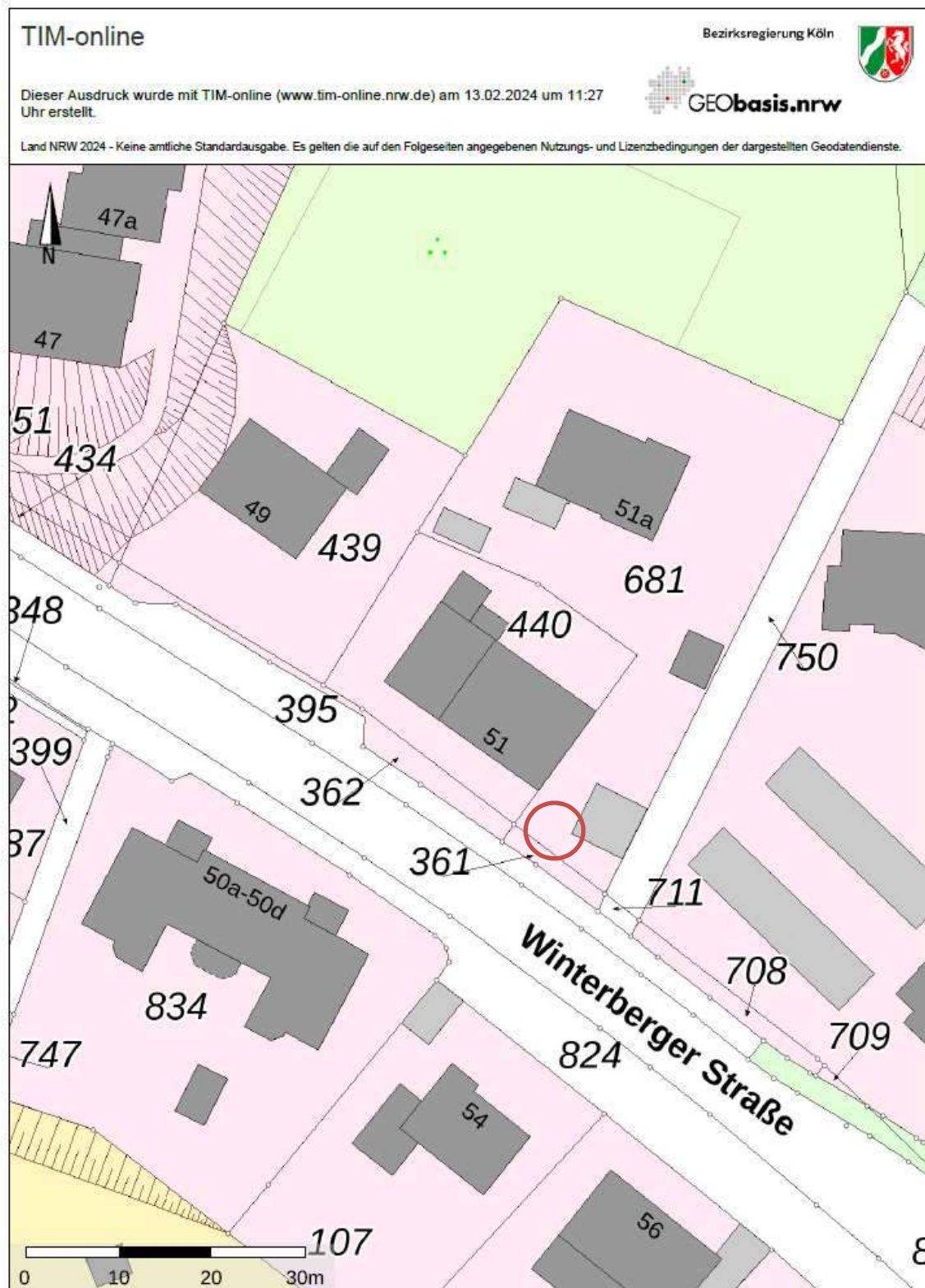
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [7] Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten (2023); Grundstücksmarktbericht Mülheim a. d. Ruhr (2018)
- [8] Wolfgang Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ (Stand Januar 2022)

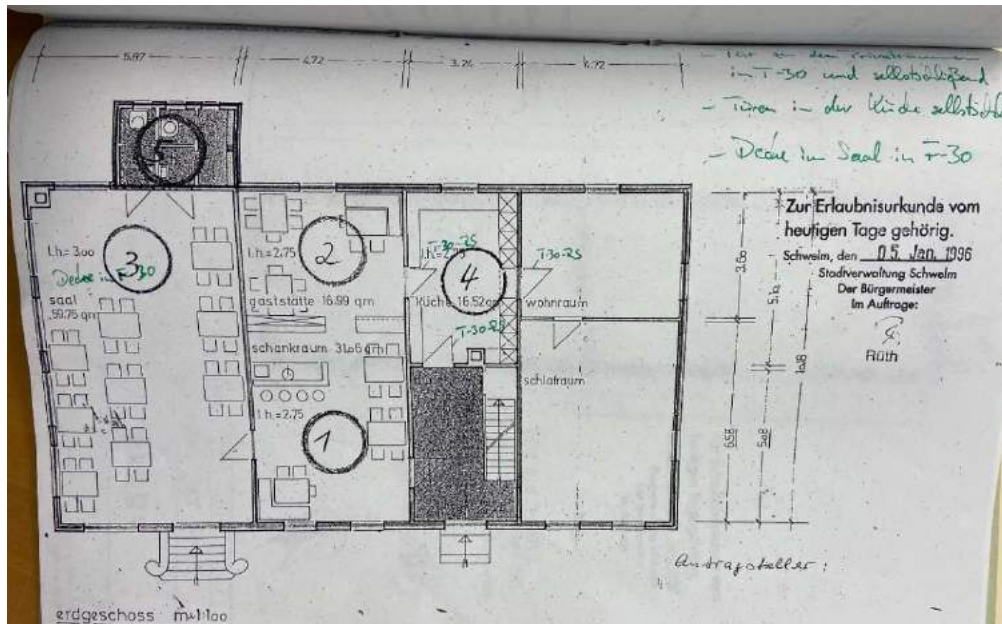
8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Stand 11.12.2023) erstellt.

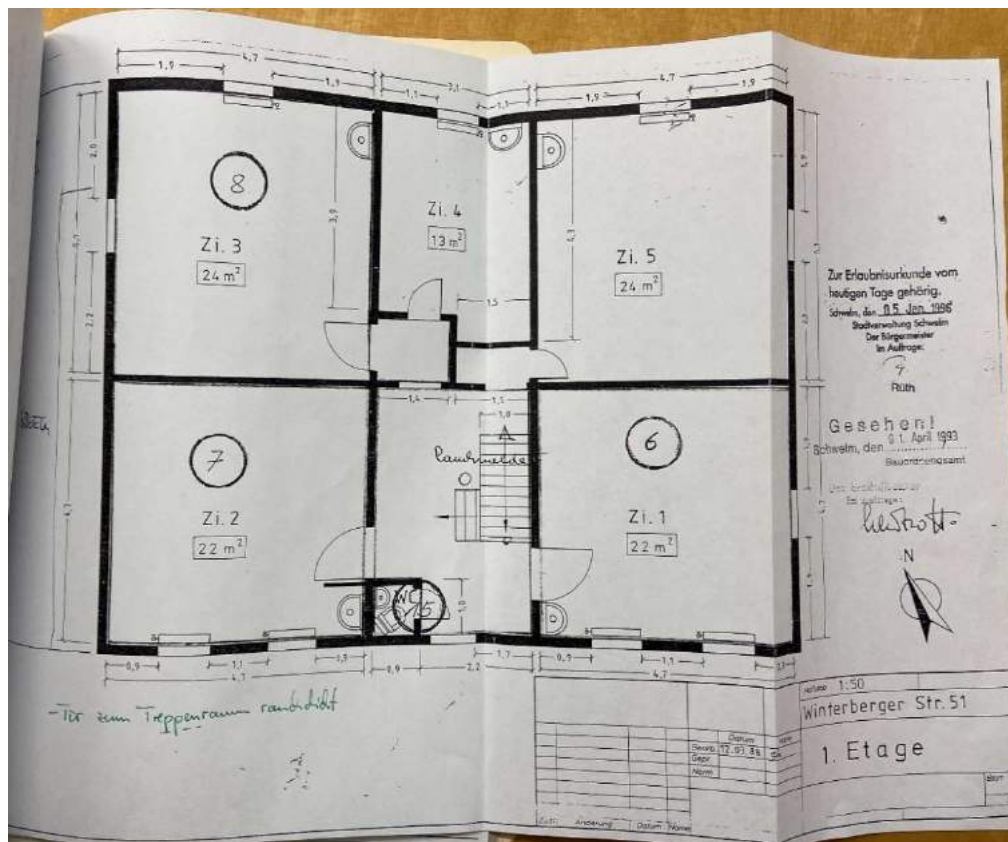
Anlage 1 – Flurkarte



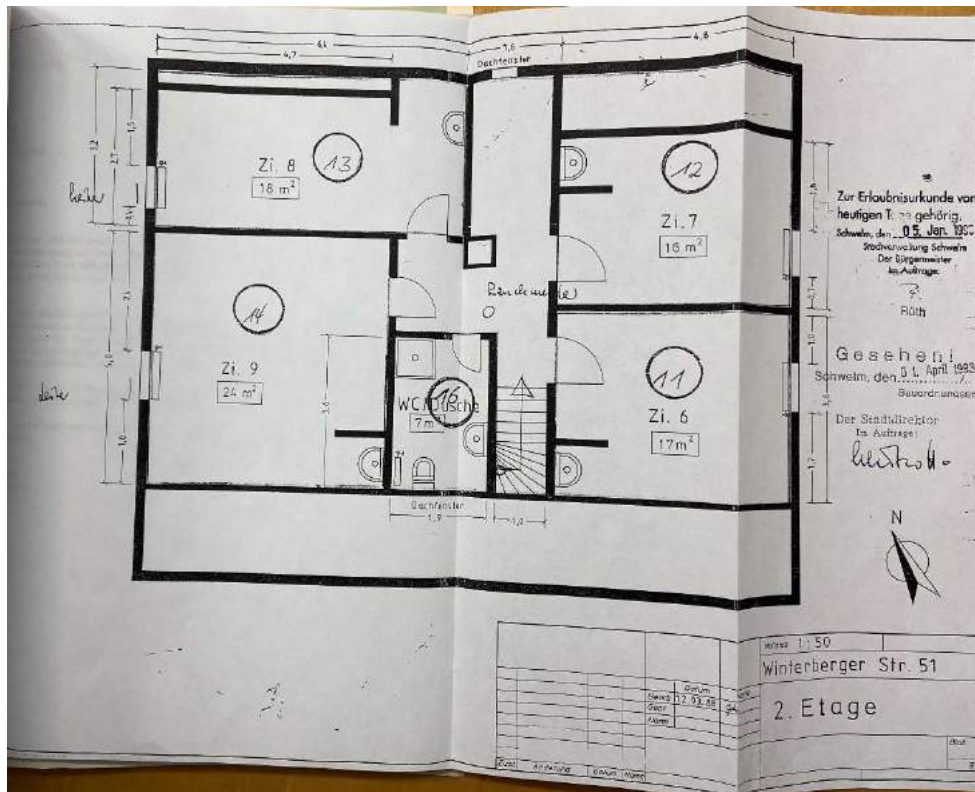
Anlage 2 – Grundriss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Anlage 3 – Fotodokumentation



Abb. 1: Straßensicht mit Stellplätzen



Abb. 2: Außenansicht



Abb. 3: Straßensicht mit Stellplätzen



Abb. 4: Defektes Fenster Anbau



Abb. 5: Giebelansicht



Abb. 6: Defekte Fassade und Fensterbänke



Abb. 7: Fassade, Fenster



Abb. 8: Außenanlagen



Abb. 9: Fenster ohne Verglasung



Abb. 10: Ausschnitt Fassade