

für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (ImmoWertA Nr. 6.(1).4).

Objekte der vorliegenden Art werden sowohl von den Eigentümern selber bewohnt bzw. dienen der Eigennutzung, werden aber auch als Renditeobjekt vermietet.

Da bei dem Vergleichswertverfahren der Grundstücksmarkt und damit beide Möglichkeiten am deutlichsten widerspiegelt werden und dem Gutachterausschuss genügend Vergleichsobjekte vorliegen, basiert die Verkehrswertermittlung in erster Linie auf diesem Verfahren.

Die Ertragswertberechnung wurde hier lediglich zur Unterstützung herangezogen.

5. Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Der Bodenwert soll nach § 40 (1) ImmoWertV in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Dabei sind Kaufpreise solcher unbebauter Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (u.a. Entwicklungszustand, planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließung, Größe) mit dem zu bewertenden Grundstück weitgehend übereinstimmen. Sind in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise vorhanden, können auch Vergleichsgrundstücke aus Gebieten mit gleichartiger Struktur herangezogen werden. Abweichungen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwertes durch Zu- oder Abschläge angemessen zu berücksichtigen.

Nach § 40 (2) ImmoWertV kann für die Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein geeigneter Bodenrichtwert verwendet werden, der objektspezifisch angepasst werden muss. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück gem. § 13 (2) ImmoWertV.

Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden können, liegen im näheren Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht vor.

Daher werden für die Bodenwertermittlung geeignete Bodenrichtwerte herangezogen.

5.1 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres ermittelt und sind als "Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt" im Informationssystem der nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse BORISplus.NRW im Internet unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Eventuelle Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen (konjunkturelle Entwicklung) bis zum Wertermittlungsstichtag sind aufgrund der Auswertung der Kaufpreis-sammlung oder durch sachverständige Schätzung zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert gilt als Mittelwert für die überwiegende, in der Zone anzutreffende Nutzung.

Durch die angewandte statistische Methode sind zahlreiche Werteinflüsse in den Werten berücksichtigt.

Zur Bewertung ist in der Regel von dem Bodenrichtwert in der Zone auszugehen, in der das zu bewertende Grundstück liegt. Weitere Details zur Anwendung der Bodenrichtwerte ergeben sich aus der zu jedem Bodenrichtwert in BORISplus.NRW veröffentlichten "Örtlichen Fachinformation". Der Bodenrichtwert bezieht sich in der Regel auf den Grund und Boden eines fiktiv unbebauten, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung und Grundstückstiefe bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Der Bodenrichtwert 2025 für baureifes Land in der Zone des Wertermittlungsobjektes beträgt 220,- €/m² bei einer Grundstückstiefe von 40 m, einer drei- bis viergeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Der Gutachterausschuss legt diesen Wert den weiteren Berechnungen zugrunde.

5.2 Abweichungen

Aufgrund der geringeren baulichen Ausnutzung des Wertermittlungsgrundstückes gegenüber den Bodenrichtwertmerkmalen wird gemäß Anwendungsvorgaben ein Abschlag in Höhe von 7 v.H., vorgenommen und somit ein Wert von rd. 205,- €/m² zugrunde gelegt.

5.3 Grundstücksanteil des Wertermittlungsobjekts

Der Miteigentumsanteil des Wertermittlungsobjektes an der gesamten Besetzung beträgt 66/412 Anteil.
Bei einer Gesamtfläche von 620 m² entfällt auf das Wertermittlungsobjekt ein ideeller Anteil von
 $620 \text{ m}^2 \times 66/412 = \text{rd. } 99 \text{ m}^2$.

5.4 Berechnung des Bodenwertes des gesamten Grundstücks

620 m ²	Bauland x	205,- €/m ²	=	127.100,- €
--------------------	-----------	------------------------	---	-------------

Bodenwert am Wertermittlungstichtag:	rd.	127.100,- €
--------------------------------------	-----	-------------

5.5 Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich entsprechend dem Miteigentumsanteil ein anteiliger Bodenwert von:

127.100,- €	x	66 / 412	=	20.361,- €
-------------	---	----------	---	------------

Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes: rd.	20.400,- €
--	------------

6. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV)

6.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Voraussetzung ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Werten für eine statistische Auswertung vorhanden ist.

Es sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen bzw. deren Abweichungen unerheblich sind oder diese in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstückmarkt, Anpassung an die Grundstücksmarktentwicklung oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

6.2 Kaufpreissammlung

Als Grundlage des Vergleichswertverfahrens nutzt der Gutachterausschuss seine Kaufpreissammlung.

Zur Führung der Kaufpreissammlung übersenden gemäß § 195 BauGB die beurkundenden Stellen, in der Regel Notare, eine Ausfertigung der von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträge.

Diese werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst und entsprechend modellkonform ausgewertet. Dabei werden u. a. die jeweiligen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel und Bauschäden, fehlende Wärmedämmung, vorhandene Nebengebäude) ermittelt und bei der Abstellung auf normierte Vergleichsgrößen wertmäßig berücksichtigt.

6.3 Vergleichswerte

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind anhand von 10 Kauffällen Vergleichspreise ermittelt worden. Dabei handelt es sich um Verkäufe von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 57 m².

Baujahr, Bauart, Ausführung und Ausstattung der Vergleichsobjekte entsprechen weitestgehend dem Wertermittlungsobjekt.

Geringfügige Abweichungen werden aufgrund der Zahl der Vergleichsobjekte angemessen ausgeglichen, besondere wertrelevante objektspezifische Abweichungen gegenüber den normierten Vergleichsgrößen finden in der Berechnung Berücksichtigung.

Als Vergleichsgrößen dienen die aus den Kaufpreisen abgeleiteten und an die Grundstücksmarktentwicklung angepassten, normierten Kaufpreise pro m²-Wohnfläche (€/m²):

Lfd. Nr.	Vertrag (Nr./Jahr)	Lage (Straße)	Baujahr	Wohnfläche (m ²)	abgeleiteter Kaufpreis pro m ² -Wfl. (€/m ²)
1	36/23	Martinistraße	1912	50	748
2	71/23	Karlsplatz	1897	57	598
3	113/23	Rökenstraße	1910	47	585
4	169/23	Viktor-Reuter-Straße	1920	67	443
5	608/23	Viktor-Reuter-Straße	1906	87	513
6	624/23	Mont-Cenis-Straße	1896	55	666
7	658/23	Mont-Cenis-Straße	1896	58	417
8	754/23	Rökenstraße	1910	47	374
9	825/23	Westring	1937	47	608
10	890/23	Jobststraße	1912	51	675
arithmetische Mittelwerte:			1910	57	563

6.4 Berechnung

Der Mittelwert aus den Vergleichsgrößen beträgt: 563,- €/m²

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung beträgt: 66 m²

vorläufiger Vergleichswert:
66 m² x 563,- €/m² = 37.200,- €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) bzw.
Abweichungen gegenüber den Vergleichsobjekten:

Wertminderung wegen Baumängel, Bauschäden,
erkennbar und pauschal (auch anteilig an der Gesamtbesitzung)
und des energetischen Zustands: - 7.000,- €
Kosten für die Wiederherstellung der Abgeschlossenheit: - 1.500,- €
Unzweckmäßige Grundrißgestaltung i. V. m. der geringen
Belichtung und Belüftung (Gebäudeabstand): - 3.500,- €

Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes (§ 24 ImmoWertV): 25.200,- €

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

7.1 Allgemeines zum Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Wert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und entsprechender Kapitalisierung in Verbindung mit dem Bodenwert ermittelt.

Der **Jahresrohertrag** ergibt sich aus der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Miete bzw. Pacht wobei die tatsächlich erzielte Miete entsprechend geprüft wird. Hierbei sind nach § 31 (2) ImmoWertV die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Für Grundstücke oder Grundstücksteile, die eigen- oder ungenutzt sind oder unentgeltlich oder zu einem vom marktüblichen abweichenden Entgelt überlassen werden, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden **Bewirtschaftungskosten** ergeben sich aus der Anlage 3 ImmoWertV. Zudem sind die Kohlendioxidkosten, die gemäß Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂KostAufG) durch den Vermieter zu tragen sind, als zusätzliche Bewirtschaftungskosten in Ansatz zu bringen.

Daraus ergibt sich der **Reinertrag** der Gesamtbesitzung.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.

Daher ist der Liegenschaftszinssatz nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Der Liegenschaftszinssatz ist anhand einer Kaufpreisanalyse durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt worden.

Die Auswertung basiert auf Kauffällen aus einem dem Wertermittlungsstichtag entsprechenden Zeitraum mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, so dass der Ertragswert einer zum Wertermittlungsstichtag üblichen Marktlage angepasst wird.

Der **Bodenverzinsungsbetrag** ergibt sich aus dem Bodenwertanteil für eine entsprechend den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung, kapitalisiert mit dem Liegenschaftszinssatz.

Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages ist i. d. R. auch dann vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen, wenn der Erschließungsbeitrag noch nicht abgerechnet worden ist.

Nach Abzug vom Reinertrag der Gesamtbesitzung ergibt sich der **Reinertrag der baulichen Anlagen**.

Der zur Kapitalisierung angesetzte **Barwertfaktor** bzw. Kapitalisierungsfaktor ist ein finanzmathematischer Rentenbarwertfaktor, der sich aus der Abhängigkeit vom jeweiligen Liegenschaftszinssatz in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt. Bei unterschiedlichen Restnutzungsdauern von mehreren Anlagen wird eine ertragsabhängig gewichtete Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Der mit dem Barwertfaktor kapitalisierte Reinertrag der baulichen Anlagen zuzüglich des Bodenwertes ergibt in der Summe den **vorläufigen Ertragswert**.

Der abschließende **Ertragswert** ergibt sich nach der Berücksichtigung **besonderer objektspezifischer Merkmale** des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise Baumängel und Bauschäden oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand. Diese werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

7.2 Tatsächlich erzielte Miete

Informationen zur Nettomiete für die zu bewertende Wohnung konnten nicht angegeben werden.

7.3 Marktüblich erzielbare Miete

In Anlehnung an den Mietspiegel Herne und aufgrund von Erfahrungswerten wird zum Stichtag der Wertermittlung mit Berücksichtigung der hier vorhandenen Umstände (u. a. Schiefelage, Grundrissgestaltung, Wärmedämmung) folgende Miete als marktüblich erzielbar erachtet:

$$\text{Wohnung: } 66 \text{ m}^2 \times 4,80 \text{ €/m}^2 = 316,80 \text{ €} \times 12 = \underline{\underline{3.802,- \text{ €}}}$$

7.4 Hausgeld, Instandhaltungsrücklage

Die aktuelle monatliche Hausgeldvorauszahlung sowie die Instandhaltungsrücklage sind nicht bekannt.

7.5 Jährliche Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten:

$$66 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \quad \text{je m}^2 \quad 14,00 \text{ €} = 924,- \text{ €}$$

Verwaltungskosten:

$$1 \text{ Eigentumswohnung} = 429,- \text{ €}$$

Mietausfallwagnis:

$$2 \text{ v. H. des Jahresrohertrages} = 76,- \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten insgesamt: } \underline{\underline{1.429,- \text{ €}}}$$

7.6 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Aufgrund einer Grundstücksmarktanalyse basierend auf Kaufpreisauswertung ermittelt der Gutachterausschuss für das zu bewertende Objekt einen marktkonformen Liegenschaftszinssatz von 6,50 %.

7.7 Im Ertrag zu rentierender Bodenwert

Im Hinblick auf die Grundstücksgröße und die derzeitige bauliche Nutzung wird für die anteilige Baulandfläche ein Wert von 20.400,- € (siehe Berechnung des Bodenwertes) als im Ertrag zu rentierender Bodenwert in Ansatz gebracht.

7.8 Barwertfaktor

Gemäß § 34 Abs. 2 ImmoWertV ist der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) zu ermitteln.
Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor (KF) in Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer zu 9,40.

7.9 Wertberechnung

Jahresrohertrag:	3.802,- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	- <u>1.429,- €</u>
jährlicher Reinertrag	= 2.373,- €
abzgl. Bodenertragsanteil: 6,50 % von 20.400,- €	- 1.326,- €
Reinertrag der baulichen Anlagen:	= 1047,- €
Kapitalisierungsfaktor (KF) bei einer ertragsabhängigen Restnutzungsdauer (s. Ziffer 7.11) von 15 Jahren : 9,40	
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x KF = 1047,- € x 9,40	
	= 9.800,- €
zuzüglich Bodenwertanteil:	+ <u>20.400,- €</u>
vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:	30.200,- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden (auch anteilig an der Gesamtbesitzung) zur Erzielbarkeit der Miete über die Restnutzungsdauer:	
	- 5.000,- €
Kosten für die Wiederherstellung der Abgeschlossenheit:	- <u>1.500,- €</u>
Ertragswert des Wertermittlungsobjektes (§ 27 ImmoWertV):	23.700,- €

8. Ermittlung des Verkehrswertes

8.1 Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

Vergleichswert: 25.200,- € (siehe Ziffer 6.)
Ertragswert: 23.700,- € (siehe Ziffer 7.)

8.2 Verkehrswert

Eigentumswohnungen der vorliegenden Art dienen sowohl der Eigennutzung und werden vom Eigentümer selber bewohnt, werden aber auch als Renditeobjekt vermietet.

Da bei dem Vergleichswertverfahren der Grundstücksmarkt und damit beide Möglichkeiten am deutlichsten widerspiegelt werden und dem Gutachterausschuss genügend Vergleichsobjekte vorliegen, basiert die Verkehrswertfindung in erster Linie auf diesem Verfahren.

Die Ertragswertberechnung wurde zur Unterstützung herangezogen.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird daher der Verkehrswert am **Wertermittlungstichtag 24.04.2025** ermittelt zu

25.000,-- €

(in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro).

Herne, 24.04.2025

gez. Schmeing
(Vorsitzender)

gez. Mausbach-Judith
(Gutachter)

gez. Klingelhöfer
(Gutachter)

ausgefertigt: Herne, 29.04.2025



(Assen)
Geschäftsstellenleiter