

Sprengnetter Real Estate Services GmbH
Sprengnetter-Campus 1 | 53474 Bad Neuenahr

Geprüfte Immobilienbewerterin
(Sprengnetter Akademie)

Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr

Unser Zeichen: 1x1_ETW
Datum: 17.04.2023

BEISPIELGUTACHTEN

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

für den im Wohnungsgrundbuch von Dortmund, Blatt eingetragenen 165/907 Miteigentumsanteils (MEA) an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in Musterstraße 166, 44141 Dortmund verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Kellerraum, im Aufteilungsplan als Nr. 5 bezeichnet.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung

23.03.2023

Verkehrs-/Marktwert

§ 194 BauGB

302.000,00 €

21,9-fache Jahresrohertrag

rd. 2.766 €/m² WF

Zusammenfassung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ca. 109 m² große Eigentumswohnung nebst einem Kellerraum. Das ca. 1938 errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich in Dortmund-Mitte. Die Eigentumswohnung weist einen gehobenen Ausstattungsstandard auf. Der bauliche Zustand des Mehrfamilienhauses ist durchschnittlich bis gut.

Die Vermietungs- und Vermarktungschancen werden insgesamt aufgrund der Lage und Beschaffenheit als gut bis sehr gut bewertet.



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Sprengnetter Real Estate Services GmbH
Sprengnetter-Campus
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Geschäftsführer:
Jan Sprengnetter
Andreas Kadler

T 02641 827 3000
immobilienwirtschaft@sprengnetter.com
<https://shop.sprengnetter.de>

HRB 27814 | Amtsgericht Koblenz
Sitz der Gesellschaft: Bad Neuenahr-Ahrweiler
USt.-IdNr. DE 337 513 592

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5	Entwicklungszustand inkl. beitragsrechtlicher Situation.....	8
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.7	Nutzung und Vermietungssituation zum Stichtag.....	8
3	Beschreibung der Gebäude; Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Mehrfamilienhaus – gemeinschaftliches Eigentum.....	9
3.3	Außenanlagen - gemeinschaftliches Eigentum	12
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Kellerraum.....	12
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	14
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Bewertungsobjekt.....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	17
4.4	Bodenwertermittlung.....	18
4.5	Vergleichswertermittlung.....	21
4.6	Ertragswertermittlung.....	29
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten.....	39
5.3	Objektspezifische Unterlagen und Informationen.....	39
5.4	Verwendete fachspezifische Software.....	39
6	Verzeichnis der Anlagen.....	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: im Wohnungsgrundbuch von Dortmund, Blatt [REDACTED] eingetragener 165/907 Miteigentumsanteil (MEA) an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 44141 Dortmund, Musterstraße 166 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Kellerraum, im Aufteilungsplan als Nr. 5 bezeichnet.

Objektadresse: Musterstraße 166
44141 Dortmund

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer: [REDACTED]

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Vermögensübersicht

Auftrag vom 20.03.2023 (Datum der Unterzeichnung des Sachverständigenvertrags)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 23.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Umfang der Besichtigung etc.: Außen- und Innenbesichtigung
Das Mehrfamilienhaus konnte von außen vollumfänglich in Augenschein genommen werden.
Hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands konnte der zu bewertende MEA (Wohnung im Dachgeschoss nebst Kellerraum im Kellergeschoss) vollständig sowie die im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Bereiche (soweit zugänglich) teilweise besichtigt werden. Die Veröffentlichung von Innenraumfotos, die während der Innenbesichtigung aufgenommen wurden, wurde nicht gestattet. In Abschnitt 3.4 wird das Sondereigentum umfassend beschrieben.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Frau [REDACTED] (Auftraggeberin und Eigentümerin)
- Herr [REDACTED] (Auftraggeber und Eigentümer)
- Frau [REDACTED] (Geprüfte Immobilienbewerterin)

1.4 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Vorbemerkung:

Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das grundstücksgleiche Recht, das Gegenstand der angestellten Wertermittlung ist.


Grundlage / Quelle: Grundbuchauszug 13.08.2021¹⁾ (unbeglaubigt)

Grundbuchamt (Amtsgericht): Dortmund

Bestandsverzeichnis (BV): siehe nachfolgende Tabellen

Wohnungsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr. BV MEA	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]
Dortmund	99999	1 MEA 165/907	Dortmund	99	99	349

Abt. I (Eigentümer) zum Stichtag:

 (2/5 Anteil)
(3/5 Anteil)
Musterstraße 166
44141 Dortmund

Abt. II (Lasten und Beschränkungen): Keine Eintragungen vorhanden.

Abt. III (Hypotheken, Grundschulden etc.): 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 gesondert berücksichtigt werden.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Angabe der Auftraggeber nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen als die in Abschnitt 2 angegebenen angestellt. Derartige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

1) Gemäß Angabe der Auftraggeber sind keine Eintragungen/Änderungen im Grundbuchauszug bis zum Wertermittlungsstichtag vorgenommen worden. Auftragsgemäß wird die Aktualität des Grundbuchauszugs zum Stichtag in diesem Gutachten angenommen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Stadt und Einwohnerzahl:	Dortmund (ca. 610.000 Einwohner)	
Stadtteil und Einwohnerzahl:	Innenstadt-Ost (ca. 54.000 Einwohner)	
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u>	
	Essen	(ca. 38 km entfernt)
	Wuppertal	(ca. 49 km entfernt)
	Münster	(ca. 67 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u>	
	B1	(ca. 1,0 km zur Stadtmitte)
	B54	(ca. 1,5 km)
	B236	(ca. 3,5 km zur Stadtmitte)
	<u>Autobahnzufahrt:</u>	
	A40	(ca. 5,0 km entfernt)
	A45	(ca. 7,5 km entfernt)
	A1	(ca. 8,0 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u>	
	Hauptbahnhof	(ca. 5,0 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u>	
	Dortmund	(ca. 12 km entfernt)
	Düsseldorf	(ca. 64 km entfernt)
	Köln/Bonn	(ca. 100 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Südöstlich der Innenstadt gelegen (Bezirk Innenstadt-Ost); Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahnhaltestellen, Bushaltestellen) in direkter Umgebung; mehrere Ärzte, Kindergärten, Spielplätze, Grundschulen sowie Berufs- und weiterführende Schulen sind im Umkreis von 2,5 km vorhanden; gute Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzung in geschlossener, drei- bis fünfgeschossiger Bauweise

Beeinträchtigungen: Im Ortstermin waren keine, den Wert wesentlich beeinflussenden, Beeinträchtigungen festzustellen. Gemäß Angaben der Auftraggeber liegen keine bekannten Beeinträchtigungen vor.

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 13 m

mittlere Tiefe:
ca. 26 m

Bemerkungen:
nahezu rechteckige und baulich gut nutzbare Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und -ausbau: voll ausgebaute Landstraße; zwei Fahrbahnen je Richtung, durch einen begrünten Mittelstreifen getrennt; mittleres Verkehrsaufkommen; Fahrbahn aus Bitumen; Geh- sowie Fahrradweg beidseitig vorhanden; öffentliche Parkplätze in der Nähe des Bewertungsobjekts ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanal-, Telefon- und Internetanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: dreiseitige Grenzbebauung des Gebäudes; die Nebengebäude sind durch die geschlossene Bauweise ebenfalls zwei- bzw. dreiseitig grenzbebaut, tlw. Grenzbebauung der sich im Hinterhof befindlichen Nebengebäude der benachbarten Gebäude

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

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.

Altlasten:

Da kein Verdacht hinsichtlich bestehender Altlasten besteht, wurde eine gebührenpflichtige Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis nicht eingeholt. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Die Untersuchung und Bewertung des Gesamtgrundstücks hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachterauftrag und wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Da kein Verdacht hinsichtlich evtl. bestehender Baulasten besteht, wurde eine gebührenpflichtige Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis nicht eingeholt. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Auftraggeber besteht kein Denkmalschutz, sodass diesbezüglich auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt wurden. Die online geführte Übersicht über die Baudenkmäler der Stadt Dortmund (angezeigt über das Geoportal Ruhr) stützt diese Aussage. Aufgrund des Baujahres, der Gebäudeart und Bauweise wird darüber hinaus ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Gesamtgrundstücks ist gemäß Online-Auskunft der Stadt Dortmund vom 27.03.2023 im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan etc.: Für den Bereich des Gesamtgrundstücks trifft der Bebauungsplan gemäß Online-Auskunft der Stadt Dortmund vom 27.03.2023 u. a. folgende Festsetzungen:

WA	= allgemeines Wohngebiet
IV	= 4 Vollgeschosse
GRZ	= 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ	= 1,2 (Geschossflächenzahl)
g	= geschlossene Bauweise

Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Dortmund (Bebauungsplan-Auskunft) ist das Gesamtgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen und es bestehen keine sonstigen Satzungen oder Gebote.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der übergebenen Grundrisszeichnung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens inkl. etwaiger Abweichungen mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5 Entwicklungszustand inkl. beitragsrechtlicher Situation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

Beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht. Gemäß Gutachterausschuss fällt diese Gebühr (vgl. Satzung der Stadt Dortmund über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG) in Dortmund, im Gegensatz zu anderen Kommunen in Nordrhein-Westfalen, erst mit der Bebauung des Grundstücks an. Bodenrichtwerte gelten für unbebaute Grundstücke, sodass diese Gebühr nicht enthalten sein kann. Kostenmäßig ist diese Teil des Baugenehmigungsverfahrens und nicht gesondert zu berücksichtigen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind mit dieser Beitragspflicht abgeleitet. Aus diesen Gründen wird die Beitragspflicht nach Kommunalabgabengesetz in dieser Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt.

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.7 Nutzung und Vermietungssituation zum Stichtag

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt (Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Kellerraum, im Aufteilungsplan als Nr. 5 bezeichnet) ist zum Stichtag eigengenutzt. Aus diesem Grund wird in dieser Wertermittlung uneingeschränkt davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt bei einem evtl. Verkauf mietfrei (d. h. unvermietet) übergeben und vom Erwerber sofort (eigen)genutzt werden kann. Die weiteren Wohnungseigentume im Mehrfamilienhaus sind insgesamt eigengenutzt (gemäß Angabe im Ortstermin).

3 Beschreibung der Gebäude; Außenanlagen sowie WEG²⁾-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (u. a. Grundrisse, Bauzeichnung).

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung 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 Unterlagen, 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. 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 Mehrfamilienhaus – gemeinschaftliches Eigentum

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungen, Energieeffizienz und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (5 Parteien – zweiseitig angebaut); überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Das Gebäude ist unterkellert, viergeschossig mit einem zu Wohnzwecken vollständig ausgebauten Dachgeschoss; der Dachraum (Spitzboden) ist nicht ausgebaut und nicht zu Wohnzwecken ausbaufähig.
Baujahr:	ca. 1938 (gemäß Angabe der Auftraggeber)
Modernisierungen:	Das gesamte Mehrfamilienhaus wurde laufend instandgehalten; die einzelnen Sondereigentume (das zu bewertende Sondereigentum siehe Abschnitt 3.4.1) sind (vermutlich) mindestens teilweise modernisiert worden.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt der Auftragnehmerin nicht vor. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der durchgeführten Modernisierungen wird die Energieeffizienzklasse sachverständig auf E (130 - 159 kWh/m ² ·a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines Energieausweises empfohlen.

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

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude und zu den einzelnen Wohnungseigentumen ist nicht barrierefrei. Zwar bietet das Bewertungsobjekt schwellenfreie Türöffnungen (min. 90 cm), eine barrierefreie Nutzung des Wohnungseigentums ist jedoch aufgrund des Treppenhauses derzeit nicht möglich. Weitere Untersuchungen (z.B. die Möglichkeit eines Aufzugseinbaus) wurden während des Ortstermins nicht durchgeführt. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

sechs Kellerräume (je Wohnungseigentum ein Kellerraum, Wohnung Nr. 4 sind zwei Kellerräume zugeteilt); gemeinschaftliches Eigentum (Flur(e), ein Heizungsraum sowie eine Waschküche)

Erdgeschoss:

Wohnung Nr. 1

1. Obergeschoss:

Wohnung Nr. 2

2. Obergeschoss:

Wohnung Nr. 3

3. Obergeschoss:

Wohnung Nr. 4 (das Sondernutzungsrecht an der sich im Gebäude befindlichen Garage (EG) ist dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 zugeteilt (gemäß vorgelegter Teilungserklärung vom 22.07.1981))

Dachgeschoss:

Wohnung Nr. 5 (zu bewertendes Sondereigentum)

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Keller und Umfassungs-/Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

Geschoss- und Kellertreppe:

Stahlbetontreppe mit Werksteinbelag

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit mehreren Lichtausschnitten und Briefschlitz; eine flache Eingangsstufe (ca. 5 cm)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Mansardgiebeldach mit Aufbauten <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) <u>Dämmung:</u> Im Bereich des Sondereigentums gedämmt; der Spitzboden ist nicht gedämmt. <u>Kamin:</u> verschiefert

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	mittlere bis gute Ausstattung
Heizung:	Gasetagenheizungen, Wärmeverteilung über Gliederheizkörper
Warmwasserversorgung:	Luft-Luft-Wärmepumpe (Neuinstallation für Wohnungseigentum 2021)

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	keine offensichtlichen bzw. wertrelevanten vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Im Ortstermin wurden keine, den Wert wesentlich beeinflussenden, Bauschäden bzw. -mängel festgestellt bzw. angezeigt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Im Ortstermin wurden keine, den Wert wesentlich beeinflussenden, wirtschaftlichen Wertminderungen festgestellt bzw. angezeigt.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums ist durchschnittlich bis gut.

3.3 Außenanlagen – gemeinschaftliches Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Mülltonnenstellplatz, Wege- und Hofbefestigungen; einfache Gartenanlagen und Pflanzungen; Einfriedungen (Mauer, Hecken)

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Kellerraum

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung etc.

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen rd. 109,19 m². Diese Angabe wurde sachverständig überprüft und in diesem Gutachten in Ansatz gebracht.

Raumaufteilung/Orientierung: Dachgeschoss:
fünf Zimmer (tlw. offen gestaltet), eine offene Küche, ein Badezimmer, ein Abstellraum, ein Flur sowie eine Loggia an der Hinterhofseite des Gebäudes gelegen. Die Fenster des Wohn-/Essbereiches sowie des Arbeitszimmers befinden sich in südwestlicher Ausrichtung. Das Schlaf- und Ankleidezimmer, das Bad sowie die Küche mit der angrenzenden Loggia sind nordöstlich ausgerichtet.

Kellergeschoss:
Dem Wohnungseigentum ist ein Kellerraum mit Fenster in nordöstlicher Ausrichtung zugeteilt.

Hinweis:
Der in Anlage 7 zu erkennende Treppenaufgang (Nutzfläche von ca. 4 m²) zum nicht ausgebauten Dachraum (Spitzboden) bleibt in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Modernisierungen: Das Bewertungsobjekt wurde nach Erwerb im Jahr 2021 umfassend modernisiert. Folgende Modernisierungen sind mindestens zu vermerken:

- Optimierung der Grundrissplanung,
- neue (tlw. Schallschutz-)Fenster,
- neue Wohnungseingangstür,
- neues Badezimmer
- Neuinstallation einer Luft-Luft-Wärmepumpe

Grundrissgestaltung: Wurde nach Erwerb im Jahr 2021 grundlegend optimiert; das Ankleidezimmer ist zwar als gefangener Raum zu definieren, jedoch von zwei Seiten (Schlaf- und Badezimmer) zu erreichen und somit nicht wertmindernd zu betrachten.

Besonnung/Belichtung: gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Fischgrätenparkett in den Wohnräumen sowie im Flur und in der Küche, Teppichboden im Schlaf- und Ankleidezimmer, Fliesen im Badezimmer

Wandbekleidungen: glatter Putz, gestrichen sowie Fliesen im Nassbereich des Badezimmers

Deckenbekleidungen: glatter Putz, gestrichen

Fenster: dreifachverglaste Fenster aus Kunststoff; bei den Fenstern zur Straßenseite handelt es sich um schallschutzverglaste Fenster aus Kunststoff; Fensterbänke innen (Holz, beschichtet)

Türen: Wohnungseingangstür: Holz (Vollspannmittellage VSP) mit PZ-Schloss (Dreifachverriegelung) mit Glaselementen oben und seitlich (VSG 8mm, klar)

Zimmertüren:
Holzfüllungstüren

Tür zur Loggia:
großflächige Glas-Flügeltür aus Kunststoff

sanitäre Installation: Badezimmer:
eine Dusche, ein hängendes WC und ein Waschbecken, eingebaut in einen individuellen, offenen Holzunterschrank; weiße Sanitärobjekte; gehobene Ausstattung und Qualität

Küchenausstattung: absprachegemäß nicht in dieser Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: individuell

3.4.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	Loggia (in der Wohnfläche berücksichtigt)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Im Ortstermin wurden keine, den Wert wesentlich beeinflussenden, Bauschäden bzw. -mängel festgestellt bzw. angezeigt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Im Ortstermin wurden keine, den Wert wesentlich beeinflussenden, wirtschaftlichen Wertminderungen festgestellt bzw. angezeigt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist als sehr gut zu beurteilen.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet:	Mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 nebst Kellerraum ist gemäß der vorliegenden Teilungserklärung kein Sondernutzungsrecht verbunden.
Sondernutzungsrechte fremden Wohnungseigentum zugeordnet:	Gemäß der vorliegenden Teilungserklärung verfügt nur das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 nebst Kellerraum an einem Recht, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die sich im Gebäude befindliche Garage im Erdgeschoss zu benutzen. Mit allen weiteren Sondereigentumen (an den Wohnungen Nr. 1-3) nebst Kellerräumen sind laut vorliegender Teilungserklärung keine weiteren Sondernutzungsrechte verbunden.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
wesentliche Abweichungen:	keine
abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (MEA) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum wurden nicht festgestellt.

Instandhaltungsrücklage:

Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Kalenderjahr 2022 beläuft sich die vom Eigentümer Zuführung zur Instandhaltungsrücklage auf ca. 1.100,- € für den 165/907 MEA am Gemeinschaftseigentum. Nach sachverständiger Einschätzung befindet sich diese in üblicher Höhe und wird als angemessen erachtet. Des Weiteren wurde vom Auftraggeber mitgeteilt, dass derzeit keine größeren Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums vorgesehen und auch absehbar nicht erforderlich sind.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Mehrfamilienhaus und die Außenanlagen (gemeinschaftliches Eigentum) befinden sich insgesamt, soweit im Ortstermin erkennbar, in einem guten Zustand.

Das zu bewertende Wohnungseigentum im Dachgeschoss nebst Kellerraum ist im Vergleich zum gemeinschaftlichen Eigentum in einem guten bis sehr guten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Bewertungsobjekt

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im Wohnungsgrundbuch von Dortmund, Blatt 99999 eingetragenen 165/907 Miteigentumsanteils (MEA) an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 44141 Dortmund, Musterstraße 166 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, zum Stichtag 23.03.2023 ermittelt.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels des **Vergleichswertverfahrens** bewertet werden. Hierzu werden geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen benötigt.

Bewertungsverfahren, die direkt mit geeigneten Kaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichspreisverfahren“ bezeichnet. Werden die geeigneten Kaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die geeigneten Kaufpreise bzw. geeigneten Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das **Ertrags- und/oder Sachwertverfahren** herangezogen werden.

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine **Sachwertermittlung** sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungseigentumsspezifische Sachwertfaktor bestimmbar ist.

Sowohl bei der Vergleichswert- als auch bei der Ertrags- und Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsobjekt betreffende **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Auswahl

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind „zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Da bei Wohnungseigentum die Entscheidung „Rendite- oder Eigennutzungsobjekt“ oftmals nicht eindeutig getroffen werden kann, kommt den Marktdaten hier eine größere Rolle bei der Verfahrenswahl zu. Aus diesem Grund werden in diesem Gutachten die folgenden Verfahren durchgeführt:

Vergleichswertverfahren

In diesem Fall wird das **Vergleichswertverfahren** angewendet, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Kaufpreise** verfügbar ist.

Zudem stehen sowohl

- geeignete **Indexreihen** zur Anpassung der geeigneten Kaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag als auch
- geeignete **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlich wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der geeigneten Kaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Stützend wird das **Ertragswertverfahren** angewendet, weil die in dieses Bewertungsmodell wesentlich wertbildenden Einflussgrößen mit hinreichender Genauigkeit vorliegen.

Hierzu zählen insbesondere:

- die **Liegenschaftszinssätze**, welche aus vielen geeigneten Kaufpreisen abgeleitet (Reinerträge: Kaufpreise) wurden sowie
- die **Mieten**, welche mit dem Mietsystem harmonisiert wurden, auf dessen Grundlage die in diesem Gutachten verwendeten Liegenschaftszinssätze abgeleitet sind.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (MEA) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Vorbemerkung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als geeignet beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Gesamtgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.4.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (BRW) beträgt (durchschnittlich) **620,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	ebf ³⁾
Geschosszahl	=	III
Tiefe	=	35 m

4.4.3 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.03.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	ebf
Anzahl der Vollgeschosse	=	IV
Tiefe	=	25 m

3) erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

4.4.4 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	ebf	E1
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	620,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	23.03.2023	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 620,00 €/m ²	
Tiefe [m]	35	25	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	III	IV	× 1,08	E4
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 669,60 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	669,60 €/m ²	
Fläche	×	349,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	233.690,40 €	
		<u>rd. 234.000,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2023 insgesamt 234.000,- €.

4.4.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Berücksichtigung des beitragsrechtlichen Zustands des Bodenrichtwertgrundstückes ist gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund nicht notwendig (vgl. Abschnitt 2.5).

E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da gemäß Auskunft des Gutachterausschusses mit einer stagnierenden Situation zu rechnen ist.

E3

Gemäß der Örtlichen Fachinformation des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund ist ausschließlich bei übertiefen Grundstücken über 35 Meter eine Anpassung vorzunehmen. Aufgrund dessen ist an dieser Stelle trotz geringer Abweichung der Grundstückstiefe keine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen.

E4

Zur Ermittlung des Anpassungsfaktors bei abweichender Anzahl der Geschosse des Richtwertgrundstücks für Mehrfamilienhäuser von der des zu bewertenden Grundstücks wird die Örtliche Fachinformation des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund herangezogen:

Umrechnungskoeffizienten					
W	Geschoss	Vergleichsgrundstück			
		II	III	IV	V
Bodenrichtwert (mittlere Lage*)	II	1	1,12	1,20	1,28
	III	0,90	1	1,08	1,14
	IV	0,83	0,93	1	1,06
	V	0,78	0,88	0,94	1

Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (GAA Dortmund 2023)

4.4.6 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA = 165/907) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (REA); deshalb kann dieser Bodenwertanteil auch für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	234.000,00 €
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	234.000,00 €
Miteigentumsanteil (MEA)	× 165/907
vorläufiger anteiliger Bodenwert	42.568,91 €
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 42.568,91 € <u>rd. 42.600,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 23.03.2023 42.600,00 €.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren. Aufgrund von einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen wird in der vorliegenden Wertermittlung das Vergleichspreisverfahren durchgeführt. Durch die Verwendung von Vergleichspreisen stellt das herangezogene Verfahren einen direkten Kaufpreisvergleich dar.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

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

4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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)

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 Bauzustandes 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.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer aus dem örtlichen Grundstücksmarkt sachverständig bestimmten Vergleiche (geeignete Kaufpreis(e), Richtwert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung						
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs- objekt (BWO)	Kaufpreis(e)/Richtwert(e)				
		BORIS-NRW	KPS ⁴⁾ 1	KPS 2	KPS 3	E1
geeigneter Kaufpreis [€]	-----		253.080,00	291.413,00	258.954,00	E2
Wohnfläche [m ²]	109,19	70,00	90,00	120,00	95,00	E3
rel. Kaufpreis/ Richtwert [€/m ²]	-----	2.630,00	2.812,00	2.428,44	2.725,83	E4
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 23.03.2023						
Kaufdatum/Stichtag	23.03.2023	01/2023	11/2022	07/2022	03/2023	E5
zeitliche Anpassung			1,04	1,08	1,00	E6
angepasster rel. Kaufpreis/Richtwert am Wertermittlungstichtag [€/m ²]			2.924,48	2.622,72	2.725,83	E7
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen						
Wohnfläche [m ²]	109,19		90,00	120,00	95,00	E8
Anpassungsfaktor			× 1,02	× 0,99	× 1,01	
Lage	44141		44141	44141	44141	E9
Anpassungsfaktor			× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Geschosslage	DG		1. OG	3. OG	DG	E10
Anpassungsfaktor			1,00	1,03	1,00	
Aufzug	Nicht vorhanden		Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	E11
Anpassungsfaktor			× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Ausstattung insgesamt	3,0		3,1	3,0	3,2	E12
Anpassungsfaktor			1,00	1,00	1,00	
RND/GND [Jahre] (Restwert)	33/70		32/69	36/75	34/72	E13
Anpassungsfaktor			0,98	1,02	1,00	
Anz. Wohnungen im Geb.	5		5	12	6	E14
Anpassungsfaktor			1,00	1,03	1,00	
Vergleichspreis [€/m ²]		2.630,00 ⁵⁾	2.923,31	2.809,71	2.753,09	E15
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00	E16
Vergleichspreis x Gewicht [€/m ²]		2.630,00	2.923,31	2.809,71	2.753,09	E17

4) KPS = Kaufpreis aus der Kaufpreissammlung (Auskunft beim örtlichen Gutachterausschuss am 27.03.2023)

5) vgl. E1 in Abschnitt 4.5.4

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung						
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs- objekt (BWO)	Kaufpreis(e)/Richtwert(e)				
		KPS 4	KPS 5	KPS 6	KPS 7	
geeigneter Kaufpreis [€]	-----	190.240,00	224.302,00	328.978,00	202.215,00	E1
Wohnfläche [m ²]	109,19	75,00	90,00	130,00	85,00	E2
rel. Kaufpreis/ Richtwert [€/m ²]	-----	2.536,53	2.492,24	2.530,60	2.379,00	E3
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 23.03.2023						
Kaufdatum/Stichtag	23.03.2023	07/2022	04/2022	03/2022	09/2022	E4
zeitliche Anpassung		1,08	1,11	1,12	1,06	E5
angepasster rel. Kaufpreis/Richtwert am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		2.739,46	2.766,39	2.834,27	2.521,74	E6
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen						
Wohnfläche [m ²]	109,19	75,00	90,00	130,00	85,00	E7
Anpassungsfaktor		1,03	1,02	0,98	1,03	
Lage	44141	44141	44141	44141	44141	E8
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00	
Geschosslage	DG	DG	2. OG	3. OG	2. OG	E9
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,03	1,00	
Aufzug	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	E10
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00	
Ausstattung insgesamt	3,0	2,9	2,8	3,0	3,1	E11
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00	
RND/GND [Jahre] (Restwert)	33/70	35/74	37/78	33/72	35/72	E12
Anpassungsfaktor		0,99	1,00	0,98	1,02	
Anz. Wohnungen im Geb.	5	5	8	4	6	E13
Anpassungsfaktor		1,00	1,03	1,00	1,00	
Vergleichspreis [€/m ²]		2.793,42	2.906,37	2.803,70	2.649,34	E14
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00	E15
Vergleichspreis x Gewicht [€/m ²]		2.793,42	2.906,37	2.803,70	2.649,34	E16
						E17

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung						
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs- objekt (BWO)	Kaufpreis(e)/Richtwert(e)				E1
		KPS 8	KPS 9	KPS 10	-----	
geeigneter Kaufpreis [€]	-----	216.506,00	265.960,00	306.216,00	-----	E2
Wohnfläche [m ²]	109,19	95,00	100,00	120,00	-----	E3
rel. Kaufpreis/ Richtwert [€/m ²]	-----	2.279,00	2.659,60	2.551,80	-----	E4
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 23.03.2023						
Kaufdatum/Stichtag	23.03.2023	10/2021	10/2022	02/2023	-----	E5
zeitliche Anpassung		1,17	1,05	1,01	-----	E6
angepasster rel. Kaufpreis/Richtwert am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		2.666,44	2.792,58	2.577,32	-----	E7
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen						
Wohnfläche [m ²]	109,19	95,00	100,00	120,00	-----	E8
Anpassungsfaktor		1,01	1,01	0,99	-----	
Lage	44141	44141	44141	44141	-----	E9
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	-----	
Geschosslage	DG	2. OG	DG	4. OG	-----	E10
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,03	-----	
Aufzug	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	-----	E11
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	-----	
Ausstattung insgesamt	3,0	2,8	3,2	2,9	-----	E12
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	-----	
RND/GND [Jahre] (Restwert)	33/70	33/71	32/68	35/72	-----	E13
Anpassungsfaktor		0,99	1,00	1,02	-----	
Anz. Wohnungen im Geb.	5	10	6	4	-----	E14
Anpassungsfaktor		1,03	1,00	1,00	-----	
Vergleichspreis [€/m ²]		2.746,16	2.820,51	2.680,66	-----	E15
Gewicht		1,00	1,00	1,00	-----	E16
Vergleichspreis x Gewicht [€/m ²]		2.746,16	2.820,51	2.680,66	-----	E17

4.5.4 Erläuterung zur Anpassung der geeigneten Kaufpreise / des Richtwerts

E1

Für die Vergleichswertermittlung in diesem Gutachten steht eine Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund vom 27.03.2023 zur Verfügung. Die übermittelten, anonymisierten Kaufpreise (in vorheriger Tabelle bezeichnet mit KPS 1 – KPS 10) weisen insgesamt mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale auf und wurden zu Zeitpunkten verkauft, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreisauskunft umfasst insgesamt 10 Kauffälle, von denen keiner aufgrund von Besonderheiten (z. B. öffentliche Lasten, fehlende Wohnflächenangabe etc.) nicht verwendet werden konnte. Für die Vergleichswertberechnung stehen sie als geeignete Kaufpreise gemeinsam mit dem über das Online-Portal BORIS-NRW veröffentlichte Immobilienrichtwert zur Verfügung.

Anmerkung zum Immobilienrichtwert aus dem Online-Portal BORIS-NRW 2023:

Das Online-Portal BORIS-NRW stellt unter anderem Immobilienrichtwerte durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss zur Verfügung. Über dieses Portal wurden die Eigenschaften des Immobilienrichtwertes (tlw. Angabe von Spannwerten) des Richtwertes (in vorheriger Tabelle bezeichnet mit BORIS-NRW, Ausgangswert 2.630,00 €/m²) mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts verglichen und sachverständig plausibilisiert. Es wurde an dieser Stelle auf eine detaillierte Ausweisung der einzelnen Anpassungsschritte in diesem Gutachten verzichtet, da die Eigenschaften des Immobilienrichtwertes mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes hinreichend übereinstimmen. Die geringfügige Abweichung wird, wie bei den weiteren geeigneten Kaufpreisen, anhand der Gewichtung (vgl. E 17) in die Wertermittlung einfließen.

E2

Die geeigneten Kaufpreise aus der Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund (KPS 1 – KPS 10) liegen in absoluter Höhe vor (absoluter Kaufpreis).

E3

Diese Zeile umfasst die Wohnfläche der jeweiligen Wohnungseigentume.

E4

Der relative Kaufpreis/Richtwert ergibt sich aus dem absoluten Kaufpreis/Richtwert (vgl. E2) dividiert durch die jeweilige Wohnfläche (vgl. E3).

E5

Die Zeile weist das Fälligkeitsdatum des Kaufpreises bzw. den Stichtag des Richtwertes aus.

E6

Die zeitliche Anpassung der geeigneten Kaufpreise / des Richtwerts vom Kaufdatum (Monat/Jahr) auf den Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der im GMB 2023 Preisindexreihe für Wohnungseigentum – hier bezogen auf den Stadtbezirk Innenstadt-Ost (Innenstadt Mitte). Aus dieser Indexreihe lässt sich eine jährliche Steigerung um 11,6 %⁶⁾ ableiten. Diese Wertentwicklung wird für die Umrechnung der zeitlichen Anpassung in Ansatz gebracht.

E7

Die Zeile weist den an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Kaufpreis/Richtwert aus.

6) 11,6 % Steigerung / 12 Monate = 0,97 % (rd. 1 %) pro Monat

E8

Für die Anpassung der Wohnfläche stehen Daten (Umrechnungskoeffizienten) aus der Örtlichen Fachinformation zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund sowie aus [1], Kapitel 3.32 zur Verfügung. Die hier angesetzten Anpassungsfaktoren wurden aufgrund der Aktualität sowie regional abgeleiteten Daten aus der Örtlichen Fachinformation ermittelt und durch die Sprengnetter Umrechnungskoeffizienten plausibilisiert.

E9

Die Wohnlage kommt für Wohnbauflächen insbesondere im Bodenwertniveau zum Ausdruck. Die Lage der Vergleichskaufpreise (und demnach das Bodenwertniveau) wurden telefonisch zwar nur anonymisiert über die Angabe der Postleitzahlen bekannt gegeben, jedoch befinden sich alle Vergleichsobjekte im gleichen Postleitzahlgebiet wie das Bewertungsgrundstück. Aus diesem Grund wird auf eine zusätzliche Anpassung an dieser Stelle verzichtet und bei jedem Vergleichspreis der Anpassungsfaktor von 1,00 angesetzt.

E10

Für die Anpassung an die Geschosslage stehen die Umrechnungskoeffizienten aus der Örtlichen Fachinformation zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund sowie die in [1], Kapitel 3.33 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. In Ansatz gebracht wurden auch hier aufgrund der Aktualität und des regionalen Bezugs die Umrechnungskoeffizienten der Örtlichen Fachinformation. Die Sprengnetter Umrechnungskoeffizienten wurden zur Plausibilisierung der örtlichen Daten herangezogen.

E11

Eine Anpassung in Bezug auf das Vorhandensein eines Aufzuges im Gesamtgebäude ist nicht notwendig, da bei keinem der Vergleichsobjekte ein Aufzug vorhanden ist.

E12

Die bezüglich des Ausstattungsstandards durchgeführte Anpassung basiert auf den Umrechnungskoeffizienten der Örtlichen Fachinformation zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund zur Berücksichtigung des Einflusses des Gebäudestandards in Anlehnung an die NHK 2010.

E13

Abweichungen in der – ggf. modifizierten – Restnutzungsdauer zwischen Richtwert-/Vergleichs- und Bewertungsobjekt⁷⁾ können durch das Verhältnis der Restwerte berücksichtigt werden. Gemäß den Ausführungen des GMB Dortmund 2023 wird eine lineare Abschreibung empfohlen. Somit wird der Anpassungspastor aus dem Quotienten der prozentualen Restwerte berechnet.

E14

Die Anpassung an die Anzahl der Wohneinheiten im Objekt basiert auf den Ausführungen der Örtlichen Fachinformation zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Anzahl der Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten.

E15

Der Vergleichspreis ergibt sich aus dem an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepassten geeigneten Kaufpreis/Richtwert (vgl. E7) multipliziert mit den jeweiligen Anpassungsfaktoren (vgl. E8 – E14).

7) Bzgl. der Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt vgl. Abschnitt 4.6.4.

E16

Bei der Gewichtung wurden alle Vergleichspreise gleich hoch bemessen, da sie aufgrund ihrer Datengrundlage und Merkmale einen ähnlichen Vergleichscharakter aufweisen.

E17

Die Werte dieser Zeile ergeben sich aus der Multiplikation des Vergleichspreises (vgl. E15) mit dem Gewicht (vgl. E16).

Ausschluss von evtl. Vergleichspreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen geeigneten Kaufpreise und Richtwerte wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $1.941,95 \text{ €/m}^2$ - $3.606,47 \text{ €/m}^2$.

Kein angepasster Vergleichswert unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative vorläufige gemittelte relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/Richtwerte (ohne Ausreißer)		30.516,27 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	11,00
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	= rd.	2.774,21 €/m ² 2.774,00 €/m ²

4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert		2.774,00 €/m ²
Wohnfläche	×	109,19 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	302.915,39 €
Marktanpassung mittels marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	302.915,39 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	±	0,00 €
Vergleichswert	= rd.	302.915,39 € <u>303.000,00 €</u>

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag 23.03.2023 mit rd. 303.000,00 € ermittelt.

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) 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 Bodenretragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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) Einnahmemöglichkeiten 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)

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 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)

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).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz entspricht demzufolge der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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 marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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)

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 Bauzustandes 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.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche [m ²]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung	Lage		[€/m ²] bzw. [€/Stck.]	monatlich [€]	jährlich [€]
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung Nr. 5	DG	109,19	10,51	1.147,57	13.770,84
Summe						13.770,84

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		13.770,84 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(30,0 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	4.131,32 €
jährlicher Reinertrag	=	9.639,76 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
1,42 % von 42.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	604,92 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.034,84 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV)		
bei p = 1,42 % Liegenschaftszinssatz		
und n = 37 Jahren Restnutzungsdauer	×	28,626
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	258.631,33 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	42.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	301.231,33 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	301.231,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	301.231,33 €
	rd.	301.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von den Auftraggebern zur Verfügung gestellt (vgl. diesbezüglich auch Anlage 8). Die Wohnfläche wurde anhand der übergebenen Bauzeichnung (vgl. Anlage 7) und Berechnungen sowie durch stichprobenhaftes Maßnehmen im Ortstermin sachverständig kontrolliert und plausibilisiert. Aus diesem Grund wird die Wohnfläche von 109,19 m² in diesem Gutachten in Ansatz gebracht.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Es existiert ein aktueller Mietspiegel der Stadt Dortmund für nicht preisgebundene Wohnungen mit der Gültigkeit vom 01.01.2023 – 31.12.2024.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde gemäß Ableitungsmodell des Liegenschaftszinssatzes mithilfe Mietspiegels der Stadt Dortmund 2023/2024 [8] herangezogen. Die hier veröffentlichten Mittelwerte (inkl. Spannen mit Unter- und Obergrenze) können durch absolute Zu- oder Abschläge (z.B. aufgrund der Wohnungsgröße oder unterschiedlicher Merkmale) direkt angepasst werden, sodass auch bei diesem Wert auf eine zusätzliche Anpassung verzichtet werden kann. Sowohl der Mietwert innerhalb der angegebenen Spannen als auch die absoluten Zu- und Abschläge sind sachverständig ermittelt worden. Die Plausibilisierung des durch den Dortmunder Mietspiegel ermittelten Wert wurde zum einen über einen aus dem im Sprengnetter Marktdatenportal ermittelten Mietwert, zum anderen über ein auf das Bewertungsobjekt abgestimmten Abruf mittels SprengnetterMaps [7] herangezogen.

Ermittlung des marktüblich erzielbare Miete (Mietspiegel)

Unterbezirk Westfallendamm Süd (Innenstadt Ost)

Baujahr (1938)		6,97 €
Wohnfläche (109,19 m ²)	-	0,05 €
Dachgeschosswohnung	+	0,05 €
Parkettböden	+	0,51 €
Etagenheizung	+	0,03 €
Verglasung (Wärme- und z. T. Schallschutz)	+	0,40 €
Offene Küche	+	0,08 €
Modernisierungen & sachverständige Zuschläge	+	1,65 €
Wohnumfeld	+	0,87 €
Ermittelte marktüblich erzielbare Miete	=	10,51 €

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die im Grundstücksmarktbericht Dortmund (GMB 2023) [6], Abschnitt 8.6 veröffentlichten konstanten Bewirtschaftungskosten (30 % des modellartig ermittelten Jahresrohertrags) für Wohnungseigentum zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Liegenschaftszinssatz LZ wird mittels den im Grundstücksmarktbericht Dortmund (GMB 2023) [6] veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen abgeleitet

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Quelle: GMB 2023)

Liegenschaftszinssatz Normobjekt	=	1,29 %
Baujahr	-	0,96 %
Restnutzungsdauer	-	0,02 %
Wohnfläche	-	0,02 %
Miete	+	1,35 %
Gebäudestandardkennzahl	-	0,24 %
Vermietungssituation	±	0,00 %
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	1,42 %

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Ableitungsmodell für Wohnimmobilien mit ggf. Mischnutzung bei ordnungsgemäßer Instandhaltung festgelegt. Sie beträgt demnach rd. 80 Jahre.

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 Unterhaltungssstaus 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 in Anlage 2 ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das 1938 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach Anlage 2 ImmoWertV) 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
		Durchgeführte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0
Summe		10,0

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1938 = 85$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 85 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (37 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 37 Jahre =) 43 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 43 Jahren =) 1980. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1980

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit	rd. 303.000,00 €,
der Ertragswert mit	rd. 301.000,00 € ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbil-

dungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von 11 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten bzw. Richtwerten zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (v) beigemessen.

Da Wohnungseigentum üblicherweise, wenn genügend hinreichend vergleichbare Verkaufswerte bzw. Richtwerte zur Verfügung stehen (wie es im vorliegen Bewertungsfall der Fall ist), vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens bewertet wird und das hier angewendete Ertragswertverfahren lediglich zur Unterstützung herangezogen wird, wird bezüglich der zu bewertenden **Objektart** dem Ertragswert das Gewicht 0,80 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Ertragswertverfahrens** das Gewicht 1,00 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,80 (a) \times 1,00 (b) = 0,80$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $= 1,00$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[301.000,00 \text{ €} \times 0,8 + 303.000,000 \times 1,00] \div 1,80 = \text{rd. } 302.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert (belastet)

Der **Verkehrswert** für den im Wohnungsgrundbuch von Dortmund, Blatt 99999 eingetragenen 165/907 Miteigentumsanteils (MEA) an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 44141 Dortmund, Musterstraße 166 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, wird zum Wertermittlungstichtag 23.03.2023 ermittelt mit rd.

302.000 €

in Worten: dreihundertzweitausend Euro

Der ermittelte Verkehrswert des Grundstücks entspricht rd. 2766,- €/m² WF bzw. dem 21,9-fachen des Jahresrohertrags. Beide Werte sind marktüblich.

Bad Neuenahr, den 17.04.2023

Geprüfte Immobilienbewerterin
(Sprengnetter Akademie)



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.

Die Auftragnehmerin haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen (z. B. Zwischen) Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Auftragnehmerin 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 der Auftragnehmerin 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 die Auftragnehmerin 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 der Auftragnehmerin für von ihr 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 die Auftragnehmerin 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.

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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung⁸⁾

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)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

8) in der jeweils zum Stichtag gültigen Fassung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Books - Online-Wissensdatenbank, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [6] Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Dortmund
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): SprengnetterMaps; Interaktive Kartenanwendung mit adressbezogener Lage- und Preisanalyse
- [8] Mietspiegel Dortmund 2023/2024 für nicht preisgebundene Wohnungen, Stadt Dortmund 24.02.2023

5.3 Objektspezifische Unterlagen und Informationen

- [9] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, lizenzierte Übersichtskarte und Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [10] Bodenrichtwertauskunft BORIS-NRW (online) zum Stichtag 01.01.2023
- [11] Online-Auskünfte der Stadt Dortmund vom 27.03.2023 bezüglich des Bauplanungsrechts
- [12] unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.08.2021 (durch Auftraggeber zur Verfügung gestellt)
- [13] vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen (u. a. Grundrisse)

5.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand März 2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan mit Bildnummern entsprechend Anlage 5
- Anlage 5: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 4
- Anlage 6: Grundriss von 2021 (unmaßstäblich) mit markierten Umbaumaßnahmen zur Grundrissoptimierung
- Anlage 7: Auszug aus der Wohnflächenberechnung 2021

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
Aktualität: 27.03.2023

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

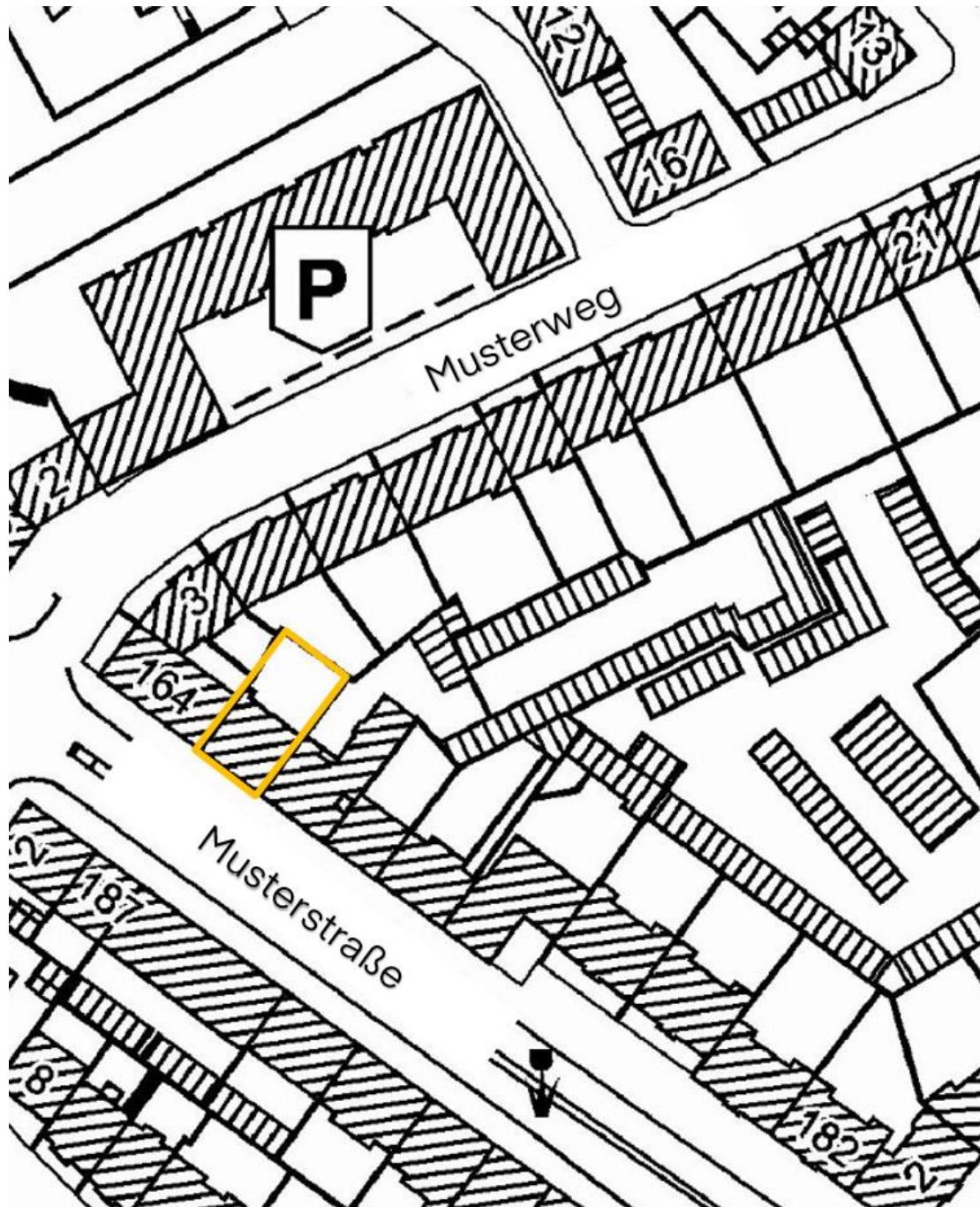
Seite 1 von 1



Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
Aktualität: 27.03.2023

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

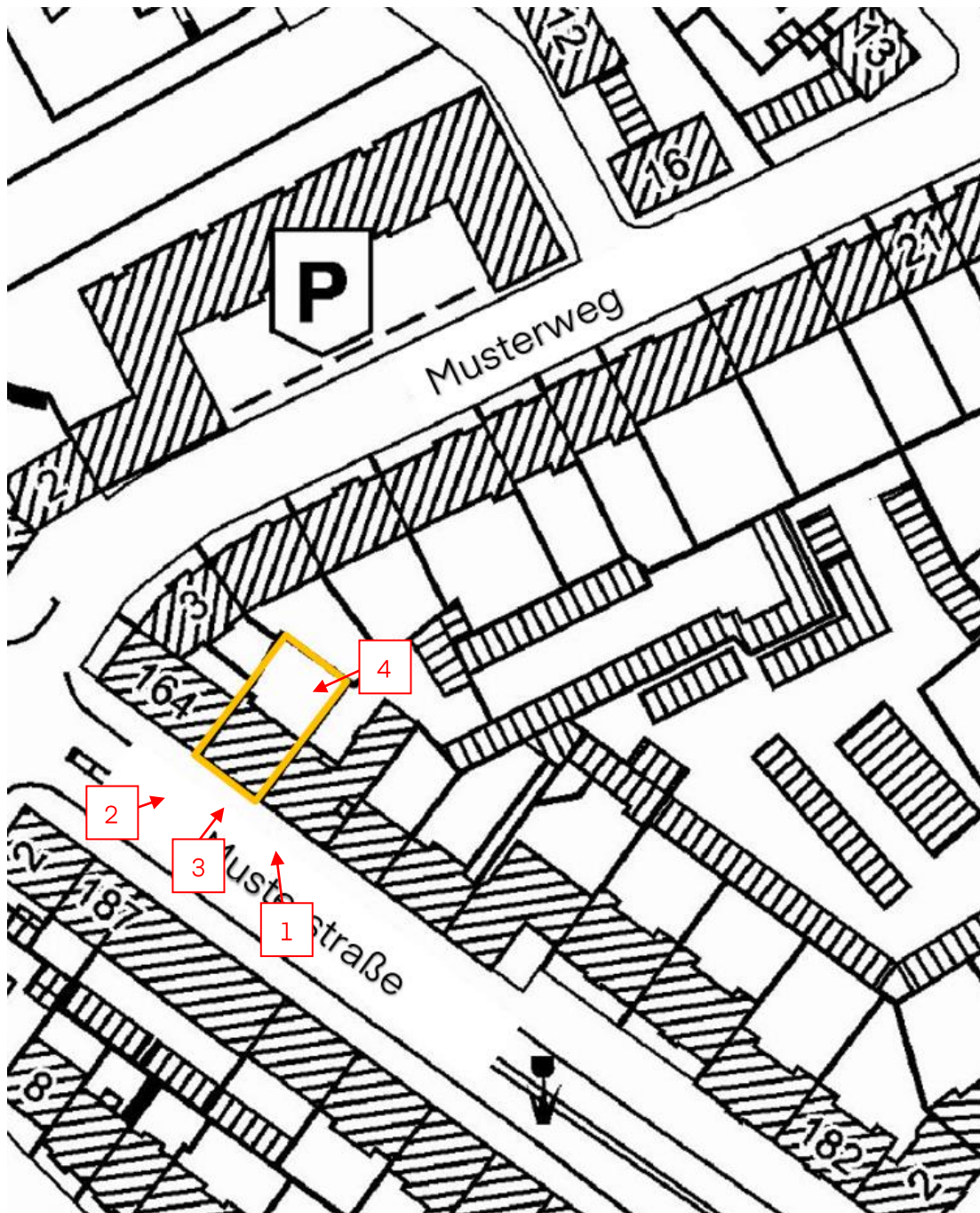
Seite 1 von 1



Quelle: TIM-online
© Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW 2023
Datenlizenz Deutschland-Zero
(www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
Datenquellen:
<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
Aktualität: 27.03.2023

Anlage 4: Fotoübersichtsplan mit Bildnummern entsprechend Anlage 5

Seite 1 von 1



Quelle: TIM-online
© Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW 2023
Datenlizenz Deutschland-Zero
(www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
Datenquellen:
<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
Aktualität: 27.03.2023

Anlage 5: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 4 (nachträglich von den Auftraggebern zur Verfügung gestellt)

Seite 1 von 1



Bild 1: Ansicht des Mehrfamilienhauses aus südöstlicher Richtung mit Kennzeichnung der Wohnung



Bild 2: Ansicht des Mehrfamilienhauses westlicher Richtung



Bild 3: Fassadenansicht des Mehrfamilienhauses aus südwestlicher Richtung



Bild 4: Ansicht des Mehrfamilienhauses aus nordöstlicher Richtung mit Kennzeichnung der Wohnung

Anlage 6: Grundriss von 2021 (unmaßstäblich) mit markierten Umbaumaßnahmen zur Grundrissoptimierung (von den Auftraggebern zur Verfügung gestellt)

Seite 1 von 1



Anlage 7: Auszug aus der Wohnflächenberechnung (von den Auftraggebern zur Verfügung gestellt)

Seite 1 von 1

Wohnung 5		ohne Spitzboden	
Arbeitszimmer			10,47
Schlafen			11,33
Bad			4,03
Balkon	(6,84m²*0,25)		1,71
Küche			17,38
Essen			14,38
Wohnen			16,83
Schlafen 2			14,72
Flur			18,34
Aufgang			
Spitzboden	3,02	12,45	37,60
(41,09*0,50)	3,30	12,45	20,54
			58,14
			109,19