

Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Anlagen enthält.

Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vollständige Gutachten können Sie nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gladbeck, Schützenstraße 21, 45964 Gladbeck, Telefon: (0 20 43) 697 - 0, einsehen.

DIPL.-ING. (FH) VOLKER RÜPING

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping – Hülstraße 111 – 45772 Marl

Amtsgericht Gladbeck
Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Abteilung 015
Postfach 1 40
45951 Gladbeck

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping
Hülstraße 111
45772 Marl
Telefon: 02365 2045425
Fax: 02365 2045424
E-Mail: info@rueping.eu
Web: www.rueping.eu

Geschäftsnummer: 015 K 013/22
Gutachtennummer: 2022-08-045

Marl, den 13. Dezember 2022

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstücks und eines unbebauten Grundstücks, Gemarkung Gladbeck, Flur 134, Flurstück 49, Gebäude- und Freifläche, Lohstraße 43 und Gemarkung Gladbeck, Flur 134, Flurstück 398, Gebäude- und Freifläche, Lohstraße 43, beide in 45966 Gladbeck.



Die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte wurden zum Stichtag 09.12.2022 ermittelt mit rd.

424.000,00 €

(in Worten: vierhundertvierundzwanzigtausend Euro)
für Flurstück 49

und

2.800,00 €

(in Worten: zweitausendachthundert Euro)
für Flurstück 398.

Bei den beiden Flurstücken handelt es sich aufgrund der Anordnung der Flurstücke und der Erschließungssituation um eine wirtschaftliche Einheit.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten. Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Wohnhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen	14
3.2.5	Beschreibung der Wohneinheit im Erdgeschoss links	15
3.2.6	Beschreibung der Hauptwohneinheit im Erd- und Obergeschoss	16
3.2.7	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung	18
3.3	Garage	18
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
3.3.2	Ausführung und Ausstattung	18
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
3.3.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen	19
3.3.5	Beschreibung der Nutzereinheit	19
3.4	Außenanlagen	19
3.5	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung	20
3.5.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsschau	20
3.5.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit	20
4	Ermittlung der Verkehrswerte	21
4.1	Grundstücksdaten	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	22
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	23
4.2.4	Bewertung des Grundstücks	24
4.3	Bodenwertermittlung	25
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale	25
4.3.2	Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 49	26
4.3.3	Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 398	27
4.4	Sachwertermittlung	27
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.4.3	Sachwertberechnung	31
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	32
4.5	Ertragswertermittlung	39

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	39
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	42
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	42
4.6	Wertänderungen durch Grundstücksbelastungen	46
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	46
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	46
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	47
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	47
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	47
4.7.5	Verkehrswerte	48
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	50
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	50
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen	50
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	50
6	Verzeichnis der Anlagen	52

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand: Bewertet werden sollen ein mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebautes Grundstück sowie ein unbebautes Grundstück (Vorgarten-Teilfläche).

Objektadresse: Lohstraße 43
45966 Gladbeck

Grundbuchangaben:

Grundbuch von:	Gladbeck
Blatt-Nr.:	4731
Laufende Nr. des Grundstücks:	1
Gemarkung:	Gladbeck
Flur:	134
Flurstück:	49
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Lohstraße 43
Größe:	551 m ²
Grundbuch von:	Gladbeck
Blatt-Nr.:	4731
Laufende Nr. des Grundstücks:	2
Gemarkung:	Gladbeck
Flur:	134
Flurstück:	398
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Lohstraße 43
Größe:	54 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Gladbeck
Schützenstraße 21
45964 Gladbeck

Auftrag vom 02. August 2022

Eigentümer:
(laut Grundbuch) Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Derzeitige Nutzung: In dem Bewertungsobjekt befinden sich im Erdgeschoss ein Apartment und im Erd- und Obergeschoss eine große Wohneinheit. Gartenseitig ist eine Garage vorhanden.

Das Apartment ist unvermietet und leer stehend. Die große Wohneinheit und die Garage sind eigen genutzt.

Nachfolgenutzung: Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.

Wertermittlungstichtag:	09. Dezember 2022
Tag der Ortsbesichtigung:	09. Dezember 2022
Dauer der Ortsbesichtigung:	Beginn: 10.00 Uhr Ende: 11.50 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	<p>Beim Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten bis auf einzelne kleine Kellerräume besichtigt werden.</p> <p>Ein Sicherheitsabschlag wurde jedoch aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse bei der Besichtigung der übrigen Räumlichkeiten des Bewertungsobjektes nicht für erforderlich gehalten.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	Zum Ortstermin waren der Miteigentümer gemäß zugehörigem Grundbuchblatt Abt. I lfd. Nr. 8.1 sowie der Sachverständige Volker Rüping anwesend.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadatlös® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000)• Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadatlös® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000)• Auszug aus der Flurkarte des Kreises Recklinghausen für die Stadt Gladbeck vom 15.08.2022• unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Gladbeck Blatt 4731, Seiten 1 – 14 von 14, vom 04.08.2022 mit letzter Änderung vom 13.04.2022• eine Bauakte vom Bauordnungsamt der Stadt Gladbeck• Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannter Bauakte• Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl• Qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Gladbeck, Stand 01.09.2022 (derzeitig aktueller Stand)• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsicht der Stadt Gladbeck vom 16.08.2022• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt des Kreises Recklinghausen vom 17.08.2022• Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Amtes für kommunale Finanzen, Abteilung Steuern und Abgaben der Stadt Gladbeck vom 17.08.2022• erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Regierungsbezirk:	Münster	
Kreis:	Recklinghausen	
Lage:	Gladbeck liegt am Nordrand des Ruhrgebietes und südlich des Münsterlandes.	
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Gladbeck hat ca. 75.000 Einwohner.	
Flächenausdehnung:	Gladbeck, gesamt:	(35,9 km ²)
Wirtschaft:	Die Wirtschaft in Gladbeck ist wie das übrige Ruhrgebiet, stark geprägt von dem derzeit stattfindenden Strukturwandel in der Region.	
Kultur/Museen:	In der Stadt befindet sich das Literaturbüro NRW-Ruhrgebiet e.V. welches alljährlich den vom Regionalverband Ruhr gestifteten Literaturpreis Ruhrgebiet vergibt. Das Stadtmuseum befindet sich im Wasserschloss Wittringen.	
Naherholung/Freizeit:	Im Stadtgebiet befinden sich neben mehreren mit einem Wegenetz versehenen Bergehalden auch frei zugängliche Waldgebiete und Parkanlagen. Das Freibad Gladbeck befindet sich an der Schützenstraße, angrenzend zur Bundesstraße 224.	
Bildung:	In Gladbeck sind Schulen jeder Art zu finden. Angefangen von Grund-, Haupt- und Realschulen befinden sich auch Gymnasien, eine Gesamtschule, eine Waldorfschule, Berufskollegs und Förderschulen im Stadtgebiet.	
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Recklinghausen Gelsenkirchen Bottrop Dinslaken	(ca. 24 km entfernt) (ca. 18 km entfernt) (ca. 10 km entfernt) (ca. 24 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 59 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	BAB 31 Richtung Bottrop bzw. Gronau Anschlussstelle Gladbeck	(ca. 2 km entfernt)
Bahnhof:	Anschlussstelle Gladbeck-West	(ca. 2 km entfernt)
Flughafen:	Dortmund-Wickede Düsseldorf Rhein-Ruhr	(ca. 58 km entfernt) (ca. 47 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Rentfort. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Ortsteil.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV mehrerer Linien befindet sich auf der Schwechater Straße in unmittelbarer Nähe. Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.
Wohn- und Geschäftslage:	normale innerstädtische Wohnlage, keine unmittelbare Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	normal für den innerstädtischen Bereich
Topographie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	ca. 15 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 49: 551 m ² Flurstück 398: 54 m ² (nachfolgend Bewertungsflurstücke genannt)
Grundstücksform:	Flurstück 49: ungleichmäßige Grundstücksform Flurstück 398: annähernd rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	verkehrsberuhigte Seitenstraße
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss Frisch- und Abwasser Gas aus öffentlicher Versorgung Telefon-Festnetzverbindung Kabelanschluss und Satellitenantenne
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zur Nachbarbebauung vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Bergbaubedingte Einwirkungen: Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet in dem der Bergbau umgegangen ist. Alle untertägigen Abbautätigkeiten wurden jedoch bereits vor Jahrzehnten eingestellt. Bergbaubedingte Einwirkungen (Schieflagen, Rissbildungen o. ä.) wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ein Bergschadenminderwertverzicht ist im Grundbuchblatt nicht eingetragen. Sofern Bergschäden festgestellt werden, sind diese dem Betreiber oder dem Rechtsnachfolger anzuzeigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass größere Bergschäden wertneutral beseitigt werden.

Bei kleineren Bergschäden (z.B. leichte Rissbildung und geringe Schieflagen) wird in ehemaligen Abbaubetrieben davon ausgegangen, dass diese Einwirkungen mit in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Eine unbeglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Gladbeck, Blatt 4731, Seiten 1 – 14 von 14 vom 04. August 2022 mit letzter Änderung vom 13. April 2022 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

Grundstück Gemarkung Gladbeck, Flur 134, Flurstück 49, Gebäude- und Freifläche, Lohstraße 43, Größe 551 m²

Lfd. Nr. 2

Grundstück Gemarkung Gladbeck, Flur 134, Flurstück 398, Gebäude- und Freifläche, Lohstraße 43, Größe 54 m²

Eintragungen in Abteilung II:

Die Eintragungen lfd. Nrn. 1 bis 4 und 6, 7 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 4 zu 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Verlegung, Betrieb und Unterhaltung einer Wasserrohrleitung) für die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mit beschränkter Haftung in Mülheim/Ruhr. Es bestehen Bau- und Einwirkungsbeschränkungen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Mai 1979 zu gleichem Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 5 eingetragen am 14. August 1979.

Lfd. Nr. 5 zu 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Betrieb und Unterhaltung der vorhandenen Fernmeldeleitung) für die Deutsche Telekom AG. Es bestehen Bau- und Einwirkungsbeschränkungen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Mai 1979 zu gleichem Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 4 eingetragen am 14. August 1979.

Lfd. Nr. 8 zu 1, 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gladbeck, 015 K 013/22). Eingetragen am 13.04.2022.

Alle in Abteilung II vorgenommenen Eintragungen werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Ersteher die Immobilie also (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird.

Es kann aber auch vorkommen, dass alle oder einzelne Rechte in Abteilung II und III bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest. Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.

Anmerkungen zu Abt. III:

Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten:

Nach Auskunft des Fachdienstes Umwelt – untere Bodenschutzbehörde – des Kreises Recklinghausen vom 17.08.2022 sind die Bewertungsflurstücke nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 9, Seite 1).

Baulasten:

Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Gladbeck sind zu den Bewertungsflurstücken mit Stand 16.08.2022 keine Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 9, Seite 2).

Denkmalschutz:

Ein Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im
Flächennutzungsplan:

Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt ein qualifizierter Bebauungsplan Nr. 034 Rentfort-Nord in 21. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 13.07.1993 vor.

Nähere Informationen zum aktuell gültigen Bauplanungsrecht können im Internet unter www.regioplaner.de eingesehen werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurde eine Bauakte vom Sachverständigen eingesehen.

Dabei wurde festgestellt, dass die Nutzungsänderung (Zusammenlegung von drei Wohneinheiten zu einer Wohneinheit mit Einbau einer Innentreppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss und Abbruch eines Balkons) in der Bauordnungsakte nicht aktenkundig ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzungsänderung mit kleinen Änderungsaufträgen und nach Vorlage prüffähiger Bauunterlagen, genehmigungsfähig ist. Die Nachgenehmigungskosten mit kleineren Ausführungsaufträgen werden in der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

Demnach wird gemäß:

- Bauschein Nr. 63/373 vom 27.04.1959 zum Neubau eines Wohnhauses an der Lohstraße 43
- Rohbauabnahmeschein Nr. 63/373 vom 22.06.1959 zum Neubau eines Wohnhauses an der Lohstraße 43 (ohne Beanstandungen)
- Gebrauchsabnahmeschein Nr. 63/373 vom 21.09.1959 zum Neubau eines Wohnhauses an der Lohstraße 43 (ohne Beanstandungen)

die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen unterstellt.

Bauunterlagen zur Garage lagen zur Wertermittlung nicht vor.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist in der Wertigkeit des baureifen Landes einzustufen.

Beitrags- und Abgabensituation:

Nach Auskunft des Amtes für kommunale Finanzen Abteilung Steuern und Abgaben der Stadt Gladbeck vom 17.08.2022 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 9, Seite 3).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Zweigeschossiges Gebäude
Zweispänner; einseitig angebaut ausgeführt
Das Gebäude ist voll unterkellert.
Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Baujahr: 1959 (reel)

Unter Berücksichtigung der Modernisierungen wurde ein mittleres fiktives Baujahr 1968 ermittelt (vgl. Abschnitt 4.4.4).

Außenansicht: Putzfassade mit Anstrich (gelb)

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) gemäß Baubeschreibung und Ortsbesichtigung

Konstruktionsart: konventionelle Bauweise

Fundamente: Beton

KG-Sohle: Beton

Kellermauerwerk: Mauerwerk

Erd- und Obergeschossmauerwerk: Mauerwerk

Decken: Stahlbetondecken

Dacheindeckung: Pfannendeckung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- Kellerflur
- Waschkeller
- mehrere Kellerräume
- Heizungskeller

Erdgeschoss:

Apartment links:

- Flur mit Abstellraum
- Bad
- Küche
- Wohn- und Schlafzimmer

Hauptwohnung rechts:

- Diele mit Vorraum
- Kinderzimmer links
- Wohnzimmer (vormals Schlafzimmer)
- Wohn- und Esszimmer (vormals Wohnzimmer)
- Küche mit Abstellraum
- Bad

Obergeschoss:

Hauptwohnung mit einvernommenem Apartment links:

- Flur (vormals Apartment)
- Bad (vormals Apartment)
- Küche (vormals Apartment)
- Wohn- und Schlafzimmer (vormals Apartment)
- Flur
- Schlafzimmer Gartenseite links
- Schlafzimmer Gartenseite rechts
- Schlafzimmer Straßenseite links (vormals Wohnzimmer)
- Schlafzimmer Straßenseite Mitte (vormals Wohnzimmer)
- Schlafzimmer Straßenseite rechts (vormals Küche)
- Bad

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut

Keller

Bodenbeläge:

Estrich, tlw. mit Betonanstrich (grau)

Wandbekleidungen:

Mauerwerk mit Anstrich (weiß), tlw. Putz mit Anstrich (weiß)

Deckenbekleidungen:

Ortbetondecke mit Styroporplatten (20 mm, weiß)

Fenster:

Stahlkellerfenster

Türen:

Feuerhemmende Stahltür zum Heizungskeller, sonst einfache Holzbrettertüren

Treppenaufgang

Bodenbeläge:

Terrazzo

Wandbekleidungen:

Reibputz mit Anstrich (blassgelb) im Eingangsbereich tlw. mit Fliesen raumhoch (gelb meliert)

Deckenbekleidungen:

Putz mit Anstrich (weiß)

Geländer:

Stahlgeländer mit Flach- und Rundstahl und kunststoff-überzogenem Handlauf

Dach

Dachkonstruktion:	Holztragkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit Nebengiebel
Dacheindeckung:	Betondachsteine (braun)
Regenentwässerung:	Dachrinnen und Fallleitungen aus Kupferblech

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen (überwiegend 80er Jahre, tlw. bereits erneuert 12/2009)
Rollläden:	Kunststoff (grau) im EG mit Elektroantrieb, im OG mit Handgurtwicklern
Fensterbänke innen:	Jura gelb oder Fliesen
Fensterbänke außen:	Putz oder beschichtetes Profilblech
Hauseingangstür:	verglaste Kunststoffrahmentür (weiß) mit Zweifachverglasung und Obentürschließer
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, normale Qualität und Ausführung, tlw. erneuert und bessere Qualität mit Edelstahlbeschlägen

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung:	Gas-Brennwerttherme Fabrikat Junkers (Baujahr 2011) im Heizungskeller installiert
	Die Beheizung erfolgt über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral aus Durchlauf-erhitzern.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile und Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">• Kelleraußentreppe• Eingangsüberdachung• zusätzliche Innentreppe EG/OG
---------------------------------------	---

Die in vorgenannter Punktaufstellung aufgeführten besonderen Bauteile und Einrichtungen werden als wesentliche Bestandteile des Grundstücks/Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB berücksichtigt und sind somit im Verkehrswert im Alterswert gemindert enthalten.

3.2.5 Beschreibung der Wohneinheit im Erdgeschoss links

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 8, Seite 1). Demnach beträgt die Wohnfläche 30,50 m².

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Flur:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Strukturtapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Bad:

Bodenbeläge:	Fliesen (grauweiß meliert)
Wandbekleidungen:	Fliesen, türhoch (grauweiß meliert), darüber Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Küche:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß), Fliesenspiegel (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Styroporfliesen und Anstrich (weiß)

Wohn- und Schlafzimmer:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation: normale Ausstattung, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Telefonfestnetzanschluss, Kabel- und Satellitenanschluss

Sanitäre Installation: 1 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten
1 x Handwaschbecken
1 x kurze Badewanne
normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: nicht Bewertungsbestandteil

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig als Singlewohnung

Belichtung und Besonnung: normal

3.2.6 Beschreibung der Hauptwohneinheit im Erd- und Obergeschoss

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 8, Seite 1). Demnach beträgt die Wohnfläche 210,47 m². Hierin nicht berücksichtigt ist eine nicht überdachte Terrasse, die gemäß WoFIV (Wohnflächenverordnung) zu 25 % zur Wohnfläche hinzu gerechnet wird. Die anrechenbare Fläche beträgt ca. 4 bis 5 m², sodass die Gesamtwohnfläche mit rd. 215 m² berücksichtigt werden kann.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Diele im EG:

Bodenbeläge:	Parkett
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (hellbeige)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Kinderzimmer im EG:

Bodenbeläge:	Parkett
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (gelb)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Wohn- und Esszimmer im EG:

Bodenbeläge:	Parkett
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (blassgelb), tlw. Motivtapete
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Küche im EG:

Bodenbeläge:	Fliesen (braun)
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Bad im EG:

Bodenbeläge:	Fliesen (grauweiß meliert)
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (grauweiß meliert)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Flur im OG rechts (vormals WE rechts):

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (grün und weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Durchgangszimmer zum ehemaligen Apartment links (vormals Kinderzimmer im OG):

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete (Blumenmotiv), tlw. Raufasertapete mit Anstrich (hellbraun)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Flur im OG links (vormals WE links):

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Bad im OG links (vormals WE links):

Bodenbeläge:	Kieselboden mit Kunstharzbinder
Wandbekleidungen:	Fliesen bis ca. 1,5 m (beigeweiß meliert), darüber Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung

Küche im OG (vormals WE links):

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß), Fliesenspiegel (cremeweiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Wohn- und Schlafzimmer im OG (vormals WE links):

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Kinderzimmer im OG Gartenseite rechts (vormals Schlafzimmer Gartenseite):

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß und rot)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Kinderzimmer im OG Straßenseite (vormals Wohnzimmer):

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Ankleidezimmer im OG Straßenseite (vormals Wohnzimmer):

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Schlafzimmer im OG Straßenseite (vormals Küche):

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete (silbergrau)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Bad im OG rechts:

Bodenbeläge:	Fliesen (grau meliert)
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (weiß meliert)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation: normale Ausstattung, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Telefonfestnetzanschluss, Kabel- und Satellitenanschluss

Sanitäre Installation:

Bad im EG:

1 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten
1 x Waschtisch
1 x Dusche mit Alu/Klarglas-Duschkabine

Bad im OG links (vormals WE links):

1 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten
1 x Waschtisch
1 x kurze Badewanne

Bad im OG rechts (vormals WE rechts):

1 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten
1 x Handwaschbecken
1 x Badewanne
1 x Dusche mit Alu/Kunststoff-Duschkabine

Insgesamt normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, verchromte Garnituren

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: nicht Bewertungsbestandteil

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, geeignet für Großfamilie

Belichtung und Besonnung: normal

3.2.7 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

- Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:
- Die Dacheindeckung wurde 1992 erneuert. Der Dachboden wurde mit trittfesten Dämmplatten gedämmt (unbekannte Dämmstärke).
 - Die Heizungsanlage wurde 2011 erneuert.
 - Die Kellerdecke wurde gedämmt (Styropor 20 mm).
 - Die Fenster wurden teilweise erneuert (2009).
 - Der überwiegende Teil der Innentüren wurden erneuert.

Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude: Eingeschossiges Gebäude, als normale Reihengarage ausgeführt. Die Garage ist nicht unterkellert. Das Dach ist als Satteldach mit Pfannendeckung ausgeführt.

Baujahr: Annahme 1959 (im Zuge der Errichtung des Wohnhauses)

Außenansicht: Putzfassade

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart: konventionelle Bauweise

Fundamente: unbekannt

Außenmauerwerk: Mauerwerk mit Putz

Türen und Tore

Seitentür: ungedämmte Stahlblechtür

Tore: ungedämmtes Stahlschwinger

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro, Heizung und Wasserversorgung

Elektroinstallation:	keine festgestellt
Heizung:	keine festgestellt
Wasserversorgung:	keine festgestellt

3.3.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	keine festgestellt
Besondere Einrichtungen:	keine festgestellt

3.3.5 Beschreibung der Nutzeinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Garage:

Bodenbeläge:	Estrich (grau)
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	GK o. glw. mit Anstrich (weiß)

3.4 Außenanlagen

Der Vorgarten besteht aus einer Rasenfläche mit Pflanzbeeten.

Die Zuwegung des Grundstücks ist einschl. der Freiflächen vor dem Hauseingang mit Beton-Verbundpflaster und Waschbetonplatten befestigt. Eigene Einfriedungen sind im Vorgartenbereich nicht vorhanden.

Der hausnahe Bereich des rückwärtigen Gartens besteht überwiegend aus einer erhabenen Terrasse aus Waschbetonplatten und einer befestigten Freifläche hinter der Eingangsmauer. Am Anbau wurde zudem ein Hochbeet angelegt.

Die übrigen Freiflächen bestehen überwiegend aus der ausgedehnten Rasenfläche mit umlaufenden Pflanzbeeten. Von der Terrasse zur Rückseite der Garage wurde ein Weg aus Betonpflaster angelegt.

Die Einfriedungen bestehen aus Strauchwerk, einem Maschendrahtzaun und Holz-Lamellenzaunelementen.

Die Garage befindet sich auf einem abgewinkelten Teilstück des Flurstücks 49. Die Freifläche vor der Garage ist mit Beton-Sechseckpflaster befestigt. Seitlich sind einfache Pflanzbeete mit spärlichem Bewuchs vorhanden.

Die Außenanlagen wurden insgesamt normal gestaltet.

3.5 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

3.5.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

Am Tage der Ortsbesichtigung konnten folgende Beanstandungen durch zerstörungsfreie Sichtprüfung festgestellt werden:

Baumängel/Bauschäden,
Instandhaltungsstau:

- Die Nutzungsänderung ist beim Bauordnungsamt der Stadt Gladbeck nachgenehmigen zu lassen. Hierzu sind vollständige prüffähige Bauunterlagen einzureichen (Bauantrag mit Baubeschreibung, aktualisierten Bauzeichnungen, Statik) einzureichen. Ggf. können daraus Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren hervorgehen, die bisher noch nicht berücksichtigt wurden.
- Im Keller sind beginnende Ausblühungen im Bereich der Kelleraußentreppe erkennbar, die auch im Außenbereich an der Kelleraußentreppe an der Terrasse erkennbar sind.
- Ansonsten wurden nur übliche Gebrauchsspuren bei der zerstörungsfreien Sichtprüfung festgestellt.

Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Funktionstüchtigkeit und fachgerechte Erstellung der außer Betrieb befindlichen Installationen wird unterstellt.

Die Höhe der tatsächlichen Kosten kann deutlich von den hier angegebenen Kosten abweichen, weil Materialbemusterungen, Abweichungen bei der Ausführung bzw. Einbringen von Eigenleistungen und aktuelle Marktsituationen nicht berücksichtigt werden.

Bauschäden, die auf Bergsenkungen, Veränderung des Grundwasserspiegels oder sonstige bergbaubedingte Auswirkungen zurückzuführen sind, wurden nicht festgestellt.

3.5.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit

Wirtschaftliche Wertminderung:

Die Kosten für die Nachgenehmigung und Beseitigung der festgestellten Schäden konnten nur überschlägig angesetzt werden und wurden mit rund **10.000,00 €** angenommen. Diese Summe wird sowohl in der Sachwertberechnung als auch in der Ertragswertberechnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Gebäudezustand:

Der bauliche Zustand ist insgesamt als befriedigend anzusehen.
Es ist ein geringer Instandhaltungsstau erkennbar.

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstücks und eines unbebauten Grundstücks, Gemarkung Gladbeck, Flur 134, Flurstück 49, Gebäude- und Freifläche, Lohstraße 43 und Gemarkung Gladbeck, Flur 134, Flurstück 398, Gebäude- und Freifläche, Lohstraße 43, beide in 45966 Gladbeck zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Lohstraße 43			
Grundbuch Gladbeck	Blatt 4731	lfd. Nr.: 1	
Gemarkung Gladbeck	Flur 134	Flurstück 49	Fläche: 551 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Lohstraße 43			
Grundbuch Gladbeck	Blatt 4731	lfd. Nr.: 2	
Gemarkung Gladbeck	Flur 134	Flurstück 398	Fläche: 54 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland – wie nachfolgend noch ausgeführt wird – grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges.

Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten – Vergleichskaufpreisverfahren oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) – Vergleichsfaktorverfahren

Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung

Hinweis:

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im Geschäftsverkehr vorrangig an allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV).

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

4.2.4 Bewertung des Grundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis:

(Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlte oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV) herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
oder
- c) i.S.d. § 20 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt

handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies wird wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als Sachwertobjekt anzusehen.

4.3 Bodenwertermittlung

Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften- wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenwert. Für bebaute Grundstücke können besondere marktbedingte Gegebenheiten gelten.

4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

Gemeinde: Gladbeck
Gemarkungsname: Gladbeck
Ortsteil: Rentfort
Bodenrichtwertnummer: 2057
Bodenrichtwert: 245 €/m² (ebfr.)
Stichtag: 01.01.2022

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitragszustand: ebfr. (erschließungsbeitragsfrei) nach BauGB und KAG
Nutzungsart: Wohnbaufläche
Geschosszahl: I – II (ein bis zwei Vollgeschosse)
Tiefe: 40 m
Bemerkung: Karl-Arnold-Straße zw. Kirchhellener Straße und Lohstraße

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

4.3.2 Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 49

Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 49		
Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei (ebfr.)		245,00 €/m²
Im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert	=	245,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 09.12.2022 ¹⁾	+	15,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert am Stichtag	=	260,00 €/m ²
Ausrichtung des Gartens nach Südwesten ²⁾	×	1,05
lageangepasster b/a-freier Bodenrichtwert am Stichtag	=	273,00 €/m ²
Anpassung an die Nutzung ³⁾	×	1,00
Anpassung an die Geschosshöhe ⁴⁾	×	1,00
Grundstückstiefenanpassung (43 m i. M. statt 40 m) ⁵⁾	×	0,97
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	=	264,81 €/m ²
Grundstücksfläche	×	551,00 m ²
	=	145.910,31 €
Bodenwert, Flurstück 49		rd. 145.900,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- ¹⁾ Der Bodenrichtwert ist nach einer längeren Zeit der Stagnation (bis 2018) in den letzten Jahren moderat und im letzten Jahr deutlich um 30,00 €/m² gestiegen. Aufgrund des weiterhin bestehenden Druckes auf den Immobilienmarkt wird für das laufende Jahr ebenfalls mit einer Steigerung, jedoch wieder in moderater Höhe gerechnet. Zum Wertermittlungsstichtag wird daher der Bodenrichtwert um 15,00 €/m² angehoben.
- ²⁾ Bei Wohnbaugrundstücken wird die Ausrichtung des Grundstücks, insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung berücksichtigt. Im Bodenrichtwert ist die Ausrichtung nicht berücksichtigt. Es ist daher nahe liegend, dass Grundstücke mit Nordausrichtung gegenüber Grundstücken mit Südausrichtung im Wert geringer anzusetzen sind. Bei dem Bewertungsobjekt wird die Ausrichtung nach Südwesten mit einem Zuschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.
- ³⁾ Der Bodenrichtwert ist für die allgemeine Wohnnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- ⁴⁾ Der Bodenrichtwert ist für die ein- bis zweigeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit ist somit nicht erforderlich.
- ⁵⁾ Für die Anpassung des Bodenrichtwertes an die Grundstückstiefe des Bewertungsobjektes wurden vom örtlichen Gutachterausschuss Auswertungsergebnisse veröffentlicht. Demnach ist bei einer Grundstückstiefe von 43 m i. M. ein Abschlag in Höhe von 3 % anzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert des Flurstücks 49 zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2022 auf **145.900,00 €** geschätzt.

4.3.3 Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 398

Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 398		
Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei (ebfr.)		245,00 €/m²
Im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert	=	245,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 09.12.2022	+	15,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert am Stichtag	=	260,00 €/m ²
Anpassung an die Nutzung ¹⁾	×	0,20
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	=	52,00 €/m ²
Grundstücksfläche	×	54,00 m ²
	=	2.808,00 €
Bodenwert, Flurstück 398	rd.	2.800,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

¹⁾ Für die Anpassung des Bodenrichtwertes an die Nutzung wurden vom örtlichen Gutachterausschuss Auswertungsergebnisse veröffentlicht. Demnach beträgt der durchschnittliche Wert von Hinterland / Gartenland i. M. 20 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert des Flurstücks 398 zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2022 auf **2.800,00 €** geschätzt.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart
- Ausstattungsstandard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert

dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

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 bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	608 m ²	18 m ²
Baupreisindex (BPI) 08/2022 (2010 = 100)	167,7	167,7
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	676,00 €/m ²	437,00 €/m ²
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.133,65 €/m ²	732,85 €/m ²
Herstellungskosten		
• Betrag, Normgebäude	689.259,20 €	13.191,30 €
• Betrag, besondere Bauteile	30.689,10 €	
• Betrag, besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. NK)	719.948,30 €	13.191,30 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer	26 Jahre	10 Jahre
• prozentual, Normgebäude	67,50 %	83,30 %
• Betrag, Normgebäude	465.249,96 €	10.988,35 €
• prozentual, besondere Bauteile	67,50 %	
• Betrag, besondere Bauteile	20.715,14 €	
• prozentual, besondere Einrichtungen		
• Betrag, besondere Einrichtungen		
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Betrag, Normgebäude	224.009,24 €	2.202,95 €
• Betrag, besondere Bauteile	9.973,96 €	
• Betrag, besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	233.983,20 €	2.202,95 €

Gebäudesachwerte insgesamt		236.186,15 €
Sachwert der Außenanlagen	+	11.809,31 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	247.995,46 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	145.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	393.895,46 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	433.285,01 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	-	10.000,00 €
Abweichung von den marktüblich erzielbaren Erträgen	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	423.285,01 €
	rd.	423.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 2	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 2	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; Holzzargen
Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden (Wägungsanteil 5,0 %)	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC; Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, Raum hoch gefliest
Heizung (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 3	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6,0 %)	
Standardstufe 3	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Hinweise:

Die Beschreibung der Standardstufe beinhaltet nur typische Merkmale. Abweichend davon können Merkmale hier aufgeführt sein, die im Bestand nicht vorhanden sind aber in der Wertigkeit mit dem vorhandenen gleichzusetzen sind.

Bei der Einstufung des Ausstattungsstandards wurde vorausgesetzt, dass die festgestellten Mängel/Schäden beseitigt werden.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1			
Dach	15,0 %		1			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %			1		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1		
Fußböden	5,0 %			0,3	0,7	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,2	0,8		
Heizung	9,0 %			1		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	47,5 %	49,0 %	3,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: einseitig angebaut
Gebäudetyp: 1.12 KG, zwei Vollgeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	625,00	47,5	296,88
3	730,00	49,0	357,70
4	880,00	3,5	30,80
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 685,38

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen den tabellierten NHK.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	685,38 €/m ² BGF
Abweichende Bauweise: Doppelhaushälfte	x	0,94
Abweichende Bauweise: Zweifamilienhaus	x	1,05
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	676,47 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd.	676,00 €/m² BGF

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe	1.362,56 €
Eingangsvordach	436,02 €
zus. Innentreppe EG/OG	8.175,38 €
Summe:	9.973,96 €

Die besonderen Bauteile und Einrichtungen werden als wesentliche Bestandteile des Grundstücks/Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB berücksichtigt und sind somit im Verkehrswert im Alterswert gemindert enthalten.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Anbauweise: zweiseitig angebaut
Gebäudetyp: eingeschossig als Reihengarage mit Satteldach

Die Garage wurde überwiegend in der Standardstufe 4 als konventionell errichtete Einzelgarage erstellt. Das Garagentor ist als ungedämmtes Stahlschwingtor ausgeführt.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	485,00 €/m ² BGF
Bauweise: zweiseitig angebaut	x	0,90
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	436,50 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd.	437,00 €/m² BGF

Anmerkungen:

An dieser Stelle sei erwähnt, dass vorgenannte Einzelbeträge nur deshalb mit Nachkommastellen berücksichtigt werden, um die Nachvollziehbarkeit beim Gutachtenleser zu erhöhen und Rundungsdifferenzen zu vermeiden. Hier soll keinesfalls der Eindruck entstehen, dass dadurch eine höhere Genauigkeit erreicht wird. Bei der Bewertung darf nicht außer Betracht gelassen werden, dass sich im Hinblick auf zukünftige Modernisierungen die Restnutzungsdauer verändert und daraus resultierend auch die Zeitwerte der besonderen Bauteile und Einrichtungen verändern.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir aus den Bauunterlagen durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zum Wertermittlungsstichtag wurde der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt letztmalig für August 2022 ermittelt und lag bei 167,7 Punkten.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen (Zeitwerte)	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5 % der Gebäudesachwerte	11.809,31 €
Summe	11.809,31 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wegbefestigungen und Randeinfassungen
- Bepflanzungen
- Einfriedungen

Gebäudealter

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1959 errichtet und ist somit rd. 63 Jahre alt. Das Baujahr der Garage ist unbekannt, es wird jedoch auch davon ausgegangen, dass die Garage etwa das gleiche Alter aufweist wie das Wohnhaus. Demnach ist die Garage auch rd. 63 Jahre alt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Da jedoch das Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abstellt und aus diesem Modell der Sachwertfaktor übernommen wurde, wird die GND von 80 Jahren angesetzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der Garage beträgt rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands 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 [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Wohnhaus

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>63 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	17 Jahre

Garage

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>63 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	überschritten

Aufgrund des derzeitigen Erscheinungsbildes wird bei der Garage eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 10 Jahren angenommen.

Bestimmung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung

Für die Bestimmung des Verkehrswertes ist sowohl beim Sachwertverfahren als auch beim Ertragswertverfahren die Restnutzungsdauer ein wesentlicher Preis bestimmender Faktor. Bei Gebäuden, die bereits eine verhältnismäßig lange Standzeit aufweisen, bzw. über die übliche Gesamtnutzungsdauer hinaus genutzt werden, können durchgreifende Modernisierungen und Instandsetzungen die Restnutzungsdauer (RND) verlängern. Die Verlängerung der RND wird jedoch

nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen.

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ein Modell entwickelt, mit dem allgemein die durch Modernisierung bedingte Verlängerung der RND von Gebäuden plausibel und nachvollziehbar bestimmt werden kann. Die so genannte Punktraster-Methode ist in Fachkreisen anerkannt und liefert die zuverlässigsten Ergebnisse. Hierbei kann bei der Vergabe der Punkte auch von der max. Punktzahl abgewichen werden und es können sachverständig Teilpunkte vergeben werden.

Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Erreichte Gesamtpunktzahl		4

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Die so ermittelte Gesamtpunktzahl dient zur Bestimmung der modifizierten Restnutzungsdauer in nachfolgend aufgeführter Tabelle. Für ältere Modernisierungen können, falls vorher nicht berücksichtigt Teilpunkte vergeben werden.

(Modifizierte) Restnutzungsdauer

Gebäudealter	Modernisierungsstandard (Gesamtpunktzahl aus vorgenannter Tabelle)				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64

35 Jahre	45	45	49	56	63
----------	----	----	----	----	----

40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
63 Jahre		26			
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	56

Der interpolierte Mittelwert der modifizierten Restnutzungsdauer bei einem Gebäudealter von 63 Jahren und 4 Modernisierungspunkten wurde mit 26 Jahren festgestellt.

Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Gebäudealters (63 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (rd. 80 Jahre) wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßem Gebrauch und erforderlicher Instandhaltung aufgrund der Modernisierungen auf 26 Jahre geschätzt. Das fiktive Gebäudealter liegt demnach bei 80 Jahre – 26 Jahre = 54 Jahre. Das fiktive Baujahr liegt bei 2022 – 54 Jahre = **1968**. Es wird dabei vorausgesetzt, dass die Mängel und Schäden ordnungsgemäß beseitigt werden und die Instandhaltung kontinuierlich durchgeführt wird.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt. In [1] sind die aufgrund einer Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert angegeben.

Danach liegen Kaufpreise unter zusätzlicher Berücksichtigung der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes für gleichartige Grundstücke in der Region rd. 10 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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 (ins Besondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (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 (ins Besondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der 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 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 Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

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

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (ins Besondere der Gebäude) auszugehen.

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 die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (ins Besondere 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, das durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstige 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 ImmoWertV und 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

Der 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 Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 33 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.

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 ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

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, ins Besondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), 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 Bauschaden-Sachverständigen notwendig).

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Apartment	30,50		6,46	197,03	2.364,36
Wohnhaus	Hauptwohnung	215		6,17	1.326,55	15.918,60
Garage	Einstellplatz		1		50,00	600,00
Summe					1.573,58	18.882,96

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet, sondern vollständig eigen genutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	18.882,96 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,93 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 4.141,96 €
jährlicher Reinertrag	= 14.741,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,2 % von 145.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.750,80 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.990,20 €
Barwert (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,2 % Liegenschaftszinssatz und n = 26 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,221
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 288.655,23 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 145.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 434.555,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	– 10.000,00 €
Abweichung von den marktüblich erzielbaren Erträgen	– 0,00 €
Ertragswert	= 424.555,23 €
	rd. 425.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir nicht durchgeführt, sondern aus der Bauakte der Stadt Gladbeck übernommen. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktübliche Nettokaltmiete

Die marktübliche Nettokaltmiete, die in vorstehender Ertragswertberechnung Anwendung gefunden hat, wurde auf Grundlage des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Gladbeck (Stand 01. September 2022) ermittelt.

Wohnungsmiete des Apartments

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basis-Nettomiete aus Tabelle 1 des Mietspiegels: Wohnfläche 30 bis 34 m ²		5,70 €/m ²
Zuschlag für Baualtersklasse: Baujahre 1950 bis 1964	+ 5,8 %	
Zuschlag für Austausch des Wärmeerzeugers zwischen 2002 und 2011	+ 2,6 %	
Zuschlag des Sachverständigen für Lage im Zweifamilienhaus	+ 5 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	+ 13,4 %	+ 0,76 €/m ²
Mietwert laut Mietspiegel:		rd. 6,46 €/m²

Wohnungsmiete der Hauptwohnung

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basis-Nettomiete aus Tabelle 1 des Mietspiegels: Wohnfläche 127 bis 130 m ²		5,21 €/m ²
Zuschlag für Baualtersklasse: Baujahre 1950 bis 1964	+ 5,8 %	
Zuschlag für Austausch des Wärmeerzeugers zwischen 2002 und 2011	+ 2,6 %	
Zuschlag des Sachverständigen für Dachdämmung 2002 und 2011	+ 5 %	
Abschlag des Sachverständigen für übergroße Wohnein- heit (215 m ²)	- 5 %	
Zuschlag des Sachverständigen für Gebäudeart Zweifamilienhaus mit alleiniger Gartennutzung	+ 10 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	+ 18,4 %	+ 0,96 €/m ²
Mietwert laut Mietspiegel:		rd. 6,17 €/m²

Garagenmiete

Bei der Garage wurde ein Mietwert in Höhe von 50,00 €/Mon. als marktüblich angenommen.

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.

Bewirtschaftungskosten

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

Dabei wurde darauf geachtet, dass das Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten basieren auf der II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2015, aktualisiert gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 auf den 01.01.2022.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Wohnungen (bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude): 312,00 €/Jahr
Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 41,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 12,20 €/m² Wohnfläche pro Jahr
Garagen: 92,00 €/Garage pro Jahr

Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

Anagesetzte Verwaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	2 Stck.	x	312,00 €/Stck.	=	624,00 €
Garagen oder ähnliche Einstellplätze	1 Stck.	x	41,00 €/Stck.	=	41,00 €
				Σ	665,00 €

Anagesetzte Instandhaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	246,5 m ²	x	12,20 €/m ²	=	3.007,30 €
Garagen	1 Stck.	x	92,00 €/Stck.	=	92,00 €
				Σ	3.099,30 €

Ange-setztes Mietausfallwagnis:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	18.882,96 €	=	377,66 €
				Σ	377,66 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = **4.141,96 €**

prozentualer Anteil vom Rohertrag = **21,93 %**

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der zu erwartenden Restnutzungsdauer und der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt wurde in die Gebäudeart der Zweifamilienhäuser eingeordnet. Der regionale Liegenschaftszinssatz von Zweifamilienhäusern in der Stadt Gladbeck wurde im Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gladbeck mit 1,7 % ± 1,1 % angegeben. Dabei wurde eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren mitgeteilt. Da bei dem Bewertungsobjekt eine Restnutzungsdauer von 26 Jahren geschätzt wurde, muss dieser noch angepasst werden. Hierbei gilt, je geringer die Restnutzungsdauer, desto geringer ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Nach Interpolation des regionalen Liegenschaftszinssatzes innerhalb der angegebenen Spannen und Einschätzung des Bewertungsobjektes wurde der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit 1,2 % angenommen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer ins Besondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4, beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Wertänderungen durch Grundstücksbelastungen

In Abteilung II des zugehörigen Grundbuchblattes sind zum Flurstück 398 zwei wertrelevante Eintragungen mit gleichem Rang vorhanden.

Lfd. Nr. 4 zu 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Verlegung, Betrieb und Unterhaltung einer Wasserrohrleitung) für die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mit beschränkter Haftung in Mülheim/Ruhr. Es bestehen Bau- und Einwirkungsbeschränkungen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Mai 1979 zu gleichem Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 5 eingetragen am 14. August 1979.

Lfd. Nr. 5 zu 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Betrieb und Unterhaltung der vorhandenen Fernmeldeleitung) für die Deutsche Telekom AG. Es bestehen Bau- und Einwirkungsbeschränkungen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Mai 1979 zu gleichem Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 4 eingetragen am 14. August 1979.

- Aufgrund der Lage der Leitungsrechte, des Verlaufes und der Breite des Flurstücks wirken sich die Dienstbarkeiten auf die gesamte Fläche des Flurstücks aus. Die Nutzung der Fläche ist zwei verschiedenen Rechtsinhabern gestattet. Da die Rechtsinhaber die belastete Fläche für Einbau, Wartung und Ausbau eventueller Rohrleitungen oder Kabel nur temporär und nur in Abständen von mehreren Jahren oder Jahrzehnten in Anspruch nehmen, wird die Belastung als geringfügig angesehen. In der Regel wird die Wertminderung bei 5 bis 15 % des Bodenwertes des von der Eintragung betroffenen Grundstücksteils angenommen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Mittelwert gewählt.

$$\begin{aligned}\text{Wertminderung} &= \text{Betroffene Fläche} \times \text{rel. Bodenwert} && \times && 10 \% \\ &= 54 \text{ m}^2 \times 52,00 \text{ €/m}^2 && \times && 0,10 \\ &= 280,80 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \underline{280,00 \text{ €}}\end{aligned}$$

Die Wertminderung bezieht sich auf beide gleichrangigen Belastungen zu gleichem Anteil.

Wertminderung Lfd. Nr. 4 zu 2: = 140,00 €

Wertminderung Lfd. Nr. 5 zu 2: = 140,00 €

Vorgenannte Wertminderungen werden im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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:

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert 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 nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Flurstück 49:

Der **Sachwert** wurde mit
der **Ertragswert** mit

rd. **423.000,00 €**,
rd. **425.000,00 €** ermittelt.

Flurstück 398:

Der **Bodenwert** = Verkehrswert wurde mit

rd. **2.800,00 €** 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) der Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein üblicherweise zur Eigennutzung bestimmtes Objekt.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 [a] und dem Ertragswert das Gewicht 0,7 [c] beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (Bauzeichnungen, BGF-Berechnung, regionaler Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung ebenfalls in guter Qualität (Wohnflächenberechnung, regionaler Liegenschaftszinssatz und aktueller Mietspiegel) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 [b] und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 [d] beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht
das Ertragswertverfahren das Gewicht

1,0 (a) x 1,0 (b) = 1,00 und
0,7 (c) x 1,0 (d) = 0,70.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[423.000,00 € x 1,00 + 425.000,00 € x 0,70] / 1,70 = 423.823,53 € rd. 424.000,00 €

4.7.5 Verkehrswerte

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Lohstraße 43

Grundbuch Gladbeck	Blatt 4731	lfd. Nr.: 1	
Gemarkung Gladbeck	Flur 134	Flurstück 49	Fläche: 551 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Lohstraße 43

Grundbuch Gladbeck	Blatt 4731	lfd. Nr.: 2	
Gemarkung Gladbeck	Flur 134	Flurstück 398	Fläche: 54 m ²

Die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstücks und eines unbebauten Grundstücks, Gemarkung Gladbeck, Flur 134, Flurstück 49, Gebäude- und Freifläche, Lohstraße 43 und Gemarkung Gladbeck, Flur 134, Flurstück 398, Gebäude- und Freifläche, Lohstraße 43, beide in 45966 Gladbeck, wurden entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2022 mit rd.

424.000,00 €

(in Worten: vierhundertvierundzwanzigtausend Euro)
für Flurstück 49

und

2.800,00 €

(in Worten: zweitausendachthundert Euro)
für Flurstück 398

geschätzt.

Bei den beiden Flurstücken handelt es sich aufgrund der Anordnung der Flurstücke und der Erschließungssituation um eine wirtschaftliche Einheit.

Als Sachverständiger bescheinige ich durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe bekannt sind, aus denen ich als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Marl, den 13. Dezember 2022

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 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.

Ein einmaliger Ausdruck eventueller im Internet veröffentlichten PDF-Dateien ist nur zur Eigennutzung erlaubt. Veräußerungen der Ausdrucke oder monetäre Verwertung des Inhalts sind untersagt.

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2022
- [3] **Kleiber, Wolfgang und Simon, Jürgen:**
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl**
Grundstücksmarktbericht der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl 2022
- [b] **Stadt Marl**
Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Gladbeck (Stand 01.09.2022)

5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1828)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 713) zuletzt geändert durch Art. 7 Abs. 18 Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149).

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000
- Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000
- Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1000
- Anlage 4.1: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 4.2: Innenaufnahmen
- Anlage 5: Gebäudeansichten
- Anlage 6: Gebäudegrundrisse
- Anlage 7: Gebäudeschnitt
- Anlage 8: Berechnung der Wohnflächen und der Brutto-Grundflächen
- Anlage 9: Amtliche Auskünfte