

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 Bottrop, Droste-Hülshoff-Platz 5, 46236 Bottrop, Telefon: 02041/77997-0, einsehen.



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

Amtsgericht Bottrop
Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Abteilung 016
Postfach 10 01 43
46201 Bottrop

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

Geschäftsnummer: 016 K 002/24
Gutachtennummer: 2024-05-029

Marl, den 16. September 2024

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage bebauten Grundstücks Gemarkung Bottrop, Flur 171, Flurstück 288, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Haßlacher Straße 37 in 46242 Bottrop.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 26.08.2024 ermittelt mit rd.

480.000,00 €

(in Worten: vierhundertachtzigtausend Euro).

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 47 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs 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	6
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 durchgeföhrten Erhebungen	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Einfamilien-Doppelhaushälfte	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen	13
3.2.5	Beschreibung der Wohn- und Nutzeinheit	13
3.2.6	Durchgeföhrte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung	17
3.3	Doppelgarage	17
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.3.2	Ausführung und Ausstattung	17
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.3.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen	18
3.3.5	Beschreibung der Nutzeinheit	18
3.4	Außenanlagen	18
3.5	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung	18
3.5.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau	18
3.5.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzeinheit	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Grundstücksdaten	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	21
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	22
4.2.4	Bewertung des Grundstücks	22
4.3	Bodenwertermittlung	24
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale	24
4.3.2	Ermittlung des Gesamtbodenwerts	25
4.4	Sachwertermittlung	27
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.4.3	Sachwertberechnung	31
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	33
4.5	Ertragswertermittlung	38
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	38
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	39

4.5.3	Ertragswertberechnung.....	41
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	41
4.6	Wertänderungen durch Grundstücksbelastungen	44
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	45
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	45
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	45
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	45
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	45
4.7.5	Verkehrswert.....	46
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	48
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	48
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen	48
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	48
6	Verzeichnis der Anlagen.....	50

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll ein mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Doppelgarage bebautes Grundstück.	
Objektadresse:	Haßlacher Straße 37 46242 Bottrop	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von:	Bottrop
	Blatt-Nr.:	18668
	Laufende Nr. des Grundstücks:	2
	Gemarkung:	Bottrop
	Flur:	171
	Flurstück:	288
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
	Lage:	Haßlacher Straße 37
	Größe:	751 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bottrop
Droste-Hülshoff-Platz 5
46236 Bottrop

Auftrag vom 08. Mai 2024

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:	Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohneinheit und zwei Einstellplätze in einer Doppelgarage und war zum Wertermittlungsstichtag leer stehend. Eine Vermietung ist vom Nachlasspfleger nicht vorgesehen.	
Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.	
Wertermittlungsstichtag:	26. August 2024	
Tag der Ortsbesichtigung:	26. August 2024	
Dauer der Ortsbesichtigung:	Beginn:	9.30 Uhr
	Ende:	12.00 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	Beim Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.	
Teilnehmer am Ortstermin:	Zum Ortstermin waren der Nachlasspfleger (zeitweise) und der Sachverständige Volker Rüping anwesend.	

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas[©] Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000)
- Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas[©] Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000)
- Auszug aus der Flurkarte der Stadt Bottrop vom 19.07.2024
- Beglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Bottrop Blatt 18668, Seiten 1 – 9 von 9, vom 05.02.2024 mit letzter Änderung vom 05.02.2024
- fünf digitalisierte Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Bottrop
- Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannten Bauakten
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Bottrop, Stand 01.01.2023 (derzeitig aktueller Stand)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Bottrop vom 22.07.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachbereiches Umwelt und Grün der Stadt Bottrop vom 19.07.2024
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Fachbereichs Finanzen der Stadt Bottrop vom 31.07.2024
- Planungsrechtliche Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Bottrop vom 22.07.2024
- erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Regierungsbezirk:	Münster	
Stadt:	Bottrop	
Lage:	Bottrop liegt im nördlichen Bereich des Ruhrgebietes.	
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Bottrop hat derzeitig rd. 118.000 Einwohner.	
Flächenausdehnung:	Bottrop:	(100,62 km ²)
Ortsteil:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Ebel.	
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Gladbeck Gelsenkirchen Essen Oberhausen Duisburg	(ca. 12 km entfernt) (ca. 15 km entfernt) (ca. 8 km entfernt) (ca. 11 km entfernt) (ca. 21 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 52 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	BAB 42 Dortmund-Oberhausen Anschlussstelle Bottrop-Süd	(ca. 1 km entfernt)
Flughafen:	Düsseldorf Rhein-Ruhr Dortmund-Wickede	(ca. 40 km entfernt) (ca. 62 km entfernt)
Bahnhof:	Hauptbahnhof Bottrop	(ca. 1,5 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Ebel. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich nur vereinzelt in fußläufiger Entfernung.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Haltestellen des ÖPNV mehrerer Linien befinden sich auf der Oskarstraße oder der Borbecker Straße in fußläufiger Entfernung.
Wohn- und Geschäftslage:	Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:
überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise

Beeinträchtigungen/Immissionen:
Das Bewertungsobjekt liegt in unmittelbarer Nähe zu einer aktiv genutzten Bahnlinie die auch zum Hauptbahnhof Bottrop führt.

Nach Einsicht in die Lärmkartierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de>) liegen zum Bewertungsobjekt Lärmdata des Schienen- und Straßenverkehrs vor. Demnach liegt der Lärmpegel im Bereich des Bewertungsobjektes zwischen 60 bis 64 dB im unteren Mittelfeld der Skala.

Da es sich beim Bodenrichtwert um einen mittleren Lagewert innerhalb der Bodenrichtwertzone handelt, sind moderate Zu- oder Abschläge für die unterschiedlichen Immissionsbelastungen anzunehmen.

Aus der recht kleinen Bodenrichtwertzone ist erkennbar, dass sie sich annähernd parallel zur Bahnlinie erstreckt und das Bewertungsobjekt auf der von der Bahnlinie abgewandten Seite befindet. Zudem verfügt die Bahnlinie im Bereich des Bewertungsobjektes über eine Schallschutzwand.

Unter Berücksichtigung der Lagemerkmale wird eine Anpassung des Bodenrichtwertes nach sachverständiger Einschätzung nicht für angemessen erachtet.

Topographie:
eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:
(siehe Anlage 3, Seite 1)
ca. 12,5 m

Grundstücksgröße:
Flurstück 288: 751 m²
(nachfolgend Bewertungsflurstück genannt)

Die Angabe der Flurstücksgröße im Grundbuchblatt stimmt mit der des Liegenschaftskatasters überein.

Grundstücksform:
Straßenseitig anfänglich rechteckiger Zuschnitt.

Mit zunehmender Tiefe wird das Flurstück schmäler bis zu einer Breite von ca. 3,7 m an der südlichen Grenze des Flurstücks.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:
verkehrsberuhigte Wohnstraße

Anschlüsse an
Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:
Stromanschluss
Frisch- und Abwasser
Gas aus öffentlicher Versorgung
Telefon-Festnetzverbindung
Kabelanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung zur Nachbarbebauung beidseitig 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.

Aus der Kartierung von Abbautätigkeiten der RAG (Ruhrkohle-Aktiengesellschaft) konnte im Internet unter Bürgerinformationsdienst (<https://geodaten.rag.de>) festgestellt werden, dass zumindest im Einwirkungsbereich des Bewertungsobjektes kein Kohleabbau mehr seit dem Jahr 1969 erfolgte. Vorangegangene Abbautätigkeiten sind jedoch unbekannt.

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 anzuseigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass größere Bergschäden wertheutral beseitigt werden.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Eine beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Bottrop, Blatt 18668, Seiten 1 – 9 von 9 vom 05. Februar 2024 mit letzter Änderung vom 05. Februar 2024 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Die Eintragungen lfd. Nrn. 1 und 3 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 2

Grundstück Gemarkung Bottrop, Flur 171, Flurstück 288, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Haßlacher Straße 37, Größe 751 m²

Eintragungen in Abteilung II:

Die Eintragungen lfd. Nrn. 1 und 3 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 2 zu 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb und Unterhaltung einer Gas-Hausanschlussleitung) für die ELE Emscher Lippe Energie GmbH in Gelsenkirchen. Es bestehen Bau- und Einwirkungsbeschränkungen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. Januar 2001 – Urk.-Nr. 55/2001 des Notars Lubina in Bottrop – eingetragen am 05. Februar 2001.

Lfd. Nr. 4 zu 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bottrop, 16 K 2/2024). Eingetragen am 05.02.2024.

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

Aufhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Erstehher 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 Erstehher 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 Fachbereiches Umwelt und Grün der Stadt Bottrop vom 19.07.2024 befindet sich das Bewertungsflurstück in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit weiträumige Auffüllungen unbekanntem Materials vorgenommen wurden. Nähere Informationen liegen hierzu nicht vor (vgl. Anlage 8, Seite 1). Eine Wertminderung wird nicht vorgenommen, weil dies wohl in dem Gebiet weit verbreitet ist und somit im

Bodenrichtwert inkludiert ist.

Baulasten:

Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Bottrop ist zu dem Bewertungsgrundstück mit Stand 22.07.2024 eine Baulast (gemeinsame Giebelwand und Entwässerungsleitung über Flurstück 288) vorhanden (vgl. Anlage 8, Seite 2 ff).

Die Baulast hat nur öffentlich-rechtliche Wirkung und sollte lediglich einen bauordnungsrechtlichen Mangel beseitigen. Aus wertermittlungstechnischer Sicht haben die Eintragungen nur dann einen Werteinfluss, wenn beide Gebäude unterschiedliche Restnutzungsdauern aufweisen. Dies ist derzeitig nicht erkennbar, daher wird eine Wertanpassung nicht für erforderlich gehalten.

Denkmalschutz:

Ein Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Planungs- und Umweltamtes der Stadt Bottrop vom 22.07.2024 nicht (vgl. Anlage 8, Seite 6).

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 zum Wertermittlungsstichtag kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Bewertung erfolgt nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden fünf Bauakten vom Sachverständigen eingesehen.

Demnach wird gemäß:

- Baugenehmigung Nr. H-23-94/2 vom 28. April 1994 zur Errichtung eines Zweifamilienhauses
 - Rohbauabnahmeschein vom 25. August 1994 zur Errichtung eines Zweifamilienhauses (ohne Beanstandungen)
 - Schlussabnahmeschein vom 19. April 1996 (vom Bauherrn angezeigt am 13. Dezember 1994) zur Errichtung eines Zweifamilienhauses (ohne Beanstandungen)
- die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen unterstellt.

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 Fachbereiches Finanzen der Stadt Bottrop vom 31. Juli 2024 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabenfrei anzusehen (vgl. Anlage 8, Seite 5).

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 Einfamilien-Doppelhaushälfte

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Gebäude
Einspanner; einseitig angebaut ausgeführt als Doppelhaushälfte
Das Gebäude ist voll unterkellert.
Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut.

Baujahr: 1994

Außenansicht: Verblendmauerwerk

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) gemäß Baubeschreibung und Ortsbesichtigung
Konstruktionsart: konventionelle Bauweise

Fundamente: Stahlbeton

KG-Sohle: Beton

Kellermauerwerk: Mauerwerk

Erd- und Obergeschoßmauerwerk: Mauerwerk

Decken: Stahlbetondecken

Dacheindeckung: Pfannendeckung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- Kellerflur
- Abstellraum links
- Keller links (Hobby)
- Heizung
- Waschen
- Vorrat
- Keller unter der Garage
- Flur zur Garage
- Dusche/WC unter der Garage

Erdgeschoss:

- Diele
- WC
- Küche
- Wohnen
- Essen
- Terrasse

Dachgeschoss:

- Flur
- Schlafen
- Bad
- Kind

Spitzboden:

- Flur
- Spitzboden

Treppenaufgang

Bodenbeläge:

Treppe vom Kellergeschoss zum Spitzboden als Betontreppe mit Natursteinplattierung

Treppe vom KG bis EG der Garage als Betontreppe mit Fliesen

Wandbekleidungen:

Reibeputz (gelb) bzw. Putz mit Anstrich (weiß) unter der Garage

Deckenbekleidungen:

Putz mit Anstrich (weiß)

Geländer:

Stahlgeländer und Rundrohr-Handläufe (Garage)

Dach

Dachkonstruktion:

Holztragkonstruktion

Dachform:

Satteldach mit zwei Dachgauben

Dacheindeckung:

Pfanneneindeckung (braun)

Regenentwässerung:

Dachrinnen und Fallleitungen aus Profilblech

Fenster und Türen

Fenster:

Fenster aus Kunststoffprofilen (braun) im EG als Sprossenfenster mit Zweifachverglasung und Drehkippschlägen

Rollläden:

Kunststoff (grau) überwiegend mit el. Rolladenantrieben, sonst mit Handgurtwicklern

Fensterbänke innen: Natursteinplattierung oder Fliesen
Fensterbänke außen: Granit

Hebe-Schiebeanlage aus Kunststoffprofilen (braun) mit Zweifachverglasung im Raum Wohnen

Stahlkellerfenster im Kellergeschoß

Hauseingangstür: bauzeittypische verglaste Kunststofftür (braun) mit Zweifachverglasung als kleinteilige Sprossenverglasung

Innentüren: Holztüren mit Holzzargen (braun) tlw. als Kassettentüren, normale Qualität und Ausführung

Im Kellergeschoß ist eine Stahltür zur Garage, die mit einem Sperrriegel gesichert ist (vgl. Anlage 4.2, Bild 45).

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung: zentrale Wasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung: Gas-Heizungsanlage Fabrikat Rapido mit Warmwasserspeicher Fabrikat Artiga Reflex im Heizungskeller installiert (Baujahr unbekannt)

Die Beheizung erfolgt tlw. über eine Fußbodenheizung bzw. über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Warmwasserversorgung: zentral aus der Heizungsanlage

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

- Kellerlichtschächte
- Markise (älteres Modell, daher kein Wertansatz)
- Dachgauben

Besondere Einrichtungen:

- Kamin mit Heizkassette

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 Wohn- und Nutzeinheit

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 7, Seite 1). Die Wohnfläche ist jedoch um die Terrasse zu ergänzen, welche zu 25 % gemäß Wohnflächenverordnung berücksichtigt wird. Die Fläche wurde mit 20,20 m² berechnet, somit beträgt der Wohnflächenanteil 5,05 m².

In der Wohnflächenberechnung ist im DG der Raum Kind 1 mit berücksichtigt. Nach der Fertigstellung wurden beide Wohnhäuser getrennt. Der Zugang zum Raum Kind 1 ist nicht mehr vorhanden, sodass der Raum augenscheinlich nicht mehr zum Bewertungsobjekt gehört (vgl. Anlag 5, Seite 6). Die Wohnfläche wurde mit 18,06 m² angegeben und wird herausgerechnet.

Raumaufteilung

Wohnfläche:	Diele/Garderobe im EG	7,14 m ²
	WC im EG	1,97 m ²
	Küche im EG	14,12 m ²
	Wohnen/Essen im EG	48,39 m ²
	Terrasse (zu 25 % gemäß WoFlV)	5,05 m ²
	Flur im DG	6,49 m ²
	Schlafen im DG	21,12 m ²
	Bad im DG	10,81 m ²
	Kind 2 im DG	20,41 m ²
	Flur im SB	0,98 m ²
	Spitzboden im SB	<u>21,53 m²</u>
		158,01 m ²
		rd. 158 m ²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen der Wohnräume

Diele/Garderobe im EG:

Bodenbeläge:	Fliesen (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Reibeputz (blassgelb)
Deckenbekleidungen:	abgehängte Paneeldecke in Holzoptik (hellbraun)

WC im EG:

Bodenbeläge:	Fliesen (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Fliesen raumhoch (hellbeige meliert mit Borte)
Deckenbekleidungen:	abgehängte Paneeldecke (weiß)

Küche im EG:

Bodenbeläge:	Fliesen (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Kellenputz mit Anstrich (braunbeige), Fliesenspiegel (braun)
Deckenbekleidungen:	abgehängte Paneeldecke in Holzoptik (hellbraun)

Wohnen/Essen im EG:

Bodenbeläge:	Fliesen (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Kellenputz (brau), Reibeputz (gelb), Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	abgehängte Paneeldecke in Holzoptik (hellbraun)

Terrasse im EG:

Bodenbeläge:	Betonpflaster
Wandbekleidungen:	Verblendfassade
Deckenbekleidungen:	el. Markise

Flur im DG:

Bodenbeläge:	Hochfloorteppich (hellbeige)
Wandbekleidungen:	Reibeputz (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Schlafen im DG:

Bodenbeläge:	Hochfloorteppich (hellbeige)
Wandbekleidungen:	Putz mit Spritzraufaseranstrich (orange/blassgelb)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Raufaseranstrich Anstrich (weiß)

Bad im DG:

Bodenbeläge: Fliesen (graubeige meliert)
Wandbekleidungen: Fliesen, raumhoch (graubeige meliert mit Borde)
Deckenbekleidungen: abgehängte Paneelverkleidung in Holzoptik (hellgrau)

Kind 2 im DG:

Bodenbeläge: Laminat in Holzoptik (grau)
Wandbekleidungen: Putz mit Raufasertapete und Anstrich (blassgelb)
Deckenbekleidungen: abgehängte Paneeldecke in Holzoptik (hellbraun)

Flur im SB:

Bodenbeläge: Natursteinplattierung
Wandbekleidungen: Reibeputz (gelb)
Deckenbekleidungen: Putz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (blassgelb)

Spitzboden im SB:

Bodenbeläge: Laminat in Holzoptik (braun)
Wandbekleidungen: Putz mit Tapete (grau)
Deckenbekleidungen: Paneelverkleidung in Holzoptik (hellbraun)

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen der Nutzräume im Kellergeschoss

Flur im KG:

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

Abstellraum im KG:

Bodenbeläge: Fliesen (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)

Keller links (Hobby) im KG:

Bodenbeläge: Fliesen (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich (blassgelb)
Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (blassgelb)

Heizung im KG:

Bodenbeläge: Fliesen (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)

Keller unter der Garage im KG:

Bodenbeläge: Fliesen (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)

Flur unter der Garage im KG:

Bodenbeläge: Fliesen (hellgrau)
Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)

Dusche/WC unter d. Garage im KG:

Bodenbeläge: Fliesen (hellgrau)
Wandbekleidungen: Fliesen, raumhoch (graublau meliert)
Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)

Waschen im KG:

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

Vorrat im KG:

Bodenbeläge: Fliesen (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation: normale Ausstattung, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Außenbeleuchtung, Telefonfestnetz- und Kabelanschluss vorhanden

Sanitäre Installation:

WC im EG:

1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten
1 x kl. Handwaschbecken
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Bad im DG:

1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten
1 x Handwaschbecken
1 x Whirlpool
1 x Runddusche mit Alukabine und Klarglasverglasung
gute Ausstattung und Qualität, blaugraue Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Waschen im KG:

1 x Handwaschbecken
1 x Anschluss für Waschmaschine
normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Dusche/WC im KG:

1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten
1 x Handwaschbecken
1 x Dusche mit Alukabine und Kunststoffverglasung
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: In der Küche ist eine Einbauküche vorhanden. Die Einbauküche ist augenscheinlich schon älter und hat einen eher rustikalen Charakter, der aktuell nicht dem Zeitgeist entspricht.

Obwohl die Elektrogeräte augenscheinlich noch in einem gebrauchsfähigen Zustand sind, wird ein Zeitwert nicht angesetzt.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig
Belichtung und Besonnung: normal

3.2.6 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, keine festgestellt
Maßnahmen zur Wärmedämmung: Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.3 Doppelgarage

Die Garage ist vollunterkellert. Das Kellergeschoss der Garage wurde in der Gebäudebeschreibung des Wohnhauses aufgeführt, weil der Ausbaugrad nicht dem einer Garage entspricht.

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude: Eingeschossiges Gebäude, als normale Doppelgarage ausgeführt. Die Garage ist voll unterkellert. Das Dach ist als Flachdach mit Bitumendachabdichtung ausgeführt.
Baujahr: 1994 (im Zuge der Errichtung des Einfamilienhauses)
Außenansicht: Die Fassade ist vollständig verblendet (wie Einfamilienhaus).

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)
Konstruktionsart: konventionelle Bauweise

Fundamente: Stahlbeton

Außenmauerwerk: Verblendfassade (rot)

Türen und Tore
Seitentür: Stahlblechtür (braun)

Fenster: Fenster aus Kunststoffprofilen (braun) mit Zweifachverglasung und Drehkippschlag und Außenvergitterung
Rollläden: keine festgestellt
Fensterbänke innen: Fliesen

Tor: Sektionaltor mit el. Torantrieb

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro, Heizung und Wasserversorgung
Elektroinstallation: normale Installation unter Putz

Heizung: keine festgestellt

Wasserversorgung: In der Garage befindet sich ein Ausgussbecken.

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), tlw. Wandfliesen (weiß)

Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)

3.4 Außenanlagen

Der Vorgarten besteht aus einem Pflanzbeet.

Die Zuwegung des Grundstücks zum Hauseingang ist einschl. der Freiflächen vor der Garage und bis zum Hauseingang mit Betonpflaster befestigt.

Der rückwärtige Garten besteht überwiegend aus einer großflächigen Terrasse (Betonpflaster) und einer ausgedehnten Rasenfläche. Die Einfriedungen bestehen tlw. aus Hecken und Holz-Lamellenzaunelementen. Etwa in der Mitte des Grundstücks wurde ein Oberflur-Pool aufgestellt.

Die Außenanlagen wurden insgesamt normal gestaltet, sind jedoch über mehrere Jahre verwildert. Hier ist die Rekultivierung und die Entsorgung des Pools zu berücksichtigen.

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:

- An der straßenseitigen Dachrinne fehlt ein Fallrohr (rechts)
- Die Außenanlagen sind zu rekultivieren und der Pool ist zu entsorgen.
- Im Kellerraum unter der Garage sind Feuchteschäden an der straßenseitigen Außenwand erkennbar.
- Im Erker im EG ist eine Rolllade defekt.
- Im Raum Schlafen im DG wurde ein Wandriss unterhalb der Dachschräge festgestellt.
- Das gesamte Gebäude ist noch voll möbliert. In der Wertermittlung wird das Leerräumen und die erforderliche fachgerechte Entsorgung berücksichtigt.

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

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

3.5.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzeinheit

Wirtschaftliche Wertminderung: Für die vorgenannten Baumängel/Bauschäden wurde nach sachverständiger Schätzung ein **Wertabschlag in Höhe von rd. 15.000,00 €** festgestellt.

Die vorgenannte Summe wird sowohl in der Sachwertberechnung als auch in der Ertragswertberechnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

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. Zudem können bei der zerstörungsfreien Sichtprüfung verdeckte Baumängel bzw. Bauschäden durch Mobiliar oder sonstige Bauteile unerkannt geblieben sein.

Gebäudezustand: Der bauliche Zustand ist insgesamt als gut anzusehen.
Es ist ein geringer Unterhaltungsstau erkennbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage bebauten Grundstücks Gemarkung Bottrop, Flur 171, Flurstück 288, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Haßlacher Straße 37 in 46242 Bottrop zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Haßlacher Straße 37

Grundbuch Bottrop	Blatt 18668	Ifd. Nr.: 2	
Gemarkung Bottrop	Flur 171	Flurstück 288	Fläche: 751 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 21) 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 geeignetesten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gebräuchen und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, 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 bestehen 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 Rechensprobe; 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 21) 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) garantieren 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 21) 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 21).

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 Bodenwertgrundstück 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 21).

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 von in etwa lagegleichwerten 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 21 vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21); 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 21) 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, Reihenhausgrundstücke) 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 21) herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah 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 21 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 Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

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

- hinreichende Anzahl 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 Ergebnissstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) 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 21) 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:	Bottrop
Postleitzahl:	46242
Gemarkungsname:	Bottrop
Gemarkungsnummer:	5130
Ortsteil:	Ebel
Bodenrichtwertnummer:	3593101
Bodenrichtwert:	190 €/m ² (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2024-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I
Tiefe:	35 m

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 Gesamtbodenwerts

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	171
Flurstück:	288
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	751 m ²
Grundstückstiefe:	35 m
tats. Nutzung:	Das Flurstück ist mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage bebaut.

Vorbemerkungen:

Das Grundstück ist mit rd. 73 m als übertief zu beurteilen. Gemäß den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses sind die ersten 35 m (Grundstückstiefe) als Wohnbauland mit vollem Bodenwert zu berücksichtigen. Der übertiefe Grundstücksanteil ist mit 20 % des Bodenrichtwertes zu berücksichtigen. Dem entsprechend erfolgt die Bewertung in zwei Teilflächen.

Ermittlung des Bodenwertanteils, Teilfläche 1 (Wohnbaufläche)			
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)			190,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	190,00 €/m ²	
Anpassung an Stichtag 26.08.2024 ¹⁾	+	0,00 €	
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	190,00 €/m ²	
Ausrichtung des Gartens nach Süden ²⁾	×	1,04	
Anpassung an die Nutzung ³⁾	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	197,60 €/m ²	
Anpassung an die Geschosszahl ⁴⁾	×	1,00	
Grundstückstiefenanpassung (35 m i. M. statt 35 m) ⁵⁾	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	197,60 €/m ²	
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	197,60 €/m ²	
Grundstücksfläche (12,5 m x 35 m)	×	437,50 m ²	
	=	86.450,00 €	
Zu-/Abschläge	±	0,00 €	
beitragsfreier Bodenwert	=	86.450,00 €	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	-	0,00 €	
Bodenwertanteil, Teilfläche 1 (Wohnbaufläche)	=	86.450,00 €	

Ermittlung des Bodenwertanteils, Teilfläche 2 (Gartenland)		
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)		190,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	190,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 26.08.2024	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	190,00 €/m ²
Anpassung an die Nutzung ⁶⁾	×	0,20
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	38,00 €/m ²
Anpassung an die Geschosszahl	×	1,00
Grundstückstiefenanpassung (Restfläche)	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	38,00 €/m ²
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	38,00 €/m ²
Grundstücksfläche (Restfläche)	×	313,50 m ²
	=	11.913,00 €
Zu-/Abschläge	±	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	11.913,00 €
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	-	0,00 €
Bodenwertanteil, Teilfläche 2 (Gartenland)	=	11.913,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- 1) Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren konstant geblieben. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.
- 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. Hierzu hat der örtliche Gutachterausschuss Anpassungsfaktoren veröffentlicht (vgl. Grundstücksmarktbericht). Bei dem Bewertungsobjekt wird die Ausrichtung nach Süden mit einem Zuschlag in Höhe von 4 % 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 eingeschossige 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 > 35 m eine Teilung in Wohnbaufläche und Gartenland vorzunehmen. Das Gartenland ist mit 20 % des Bodenrichtwertes zu berücksichtigen

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wurde der Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2024 mit 86.450,00 € + 11.913,00 € = 98.363,00 €, somit auf rd. **98.400,00 €** 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, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) 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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der

durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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 der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude 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 Normobjekts 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 (Anlage 4 Nr. I. 1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der

jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Dies wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen 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.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

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 21)

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 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Wertermittlung der Sachwertfaktor 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 marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= 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 Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Garage, KG	Garage, EG
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	300 m ²	45 m ²	45 m ²
NHK, Gebäude (inkl. BNK)			
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	829,00 €/m ²	829,00 €/m ²	461,00 €/m ²
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	248.700,00 €	37.305,00 €	20.745,00 €
NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)			
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	17.700,00 €	0,00 €	0,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	8.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Baupreisindex (BPI) 05/2024 (2010 = 100)	182,7	182,7	182,7
Regionalfaktor (≈ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0	1,0	1,0
Herstellungskosten (inkl. BNK)			
• Normgebäude	454.374,90 €	68.156,24 €	37.901,12 €
• besondere Bauteile	32.337,90 €	0,00 €	0,00 €
• besondere Einrichtungen	14.616,00 €	0,00 €	0,00 €
Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)	501.328,80 €	68.156,24 €	37.901,12 €
Alterswertminderung			
Modell	linear	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
Restnutzungsdauer	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre
• prozentual, Normgebäude	37,50 %	37,50 %	37,50 %
• Betrag, Normgebäude	170.390,59 €	25.558,59 €	14.212,92 €
• prozentual, besondere Bauteile	37,50 %	0,00 %	0,00 %
• Betrag, besondere Bauteile	12.126,71 €	0,00 €	0,00 €
• prozentual, besondere Einrichtungen	60,00 %	0,00 %	0,00 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	8.769,60	0,00 €	0,00 €
Zeitwerte (inkl. BNK)			
• Betrag, Normgebäude	283.984,31 €	42.597,65 €	23.688,20 €
• Betrag, besondere Bauteile	20.211,19 €	0,00 €	0,00 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	5.846,40 €	0,00 €	0,00 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	310.041,90 €	42.597,65 €	23.688,20 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	=	376.327,75 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	18.816,36 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	395.144,11 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	98.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	493.544,11 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,99
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	488.608,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand	-	15.000,00 €
	=	473.608,67 €
Sachwert	rd.	474.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11,0 %)	
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
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9,0 %)	
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
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
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: Einfamilien-Doppelhaushälfte

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1	
Dach	15,0 %			1		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1		
Innenwände und -türen	11,0 %			1		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1		
Fußböden	5,0 %			1		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	72,5 %	27,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilien-Doppelhaushälfte

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: einseitig angebaut

Gebäudetyp: 1.01 KG, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	72,5	605,38
4	1.005,00	27,5	276,38
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 881,76

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	= 881,76 €/m ² BGF
Abweichende Bauweise: Reihenendhaus	x 0,94
modifizierter NHK 2010 Grundwert	= 828,85 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd. 829,00 €/m ² BGF

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen (Wohnhaus)

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Kellerlichtschächte	2.397,94 €
Dachgauben	17.813,25 €
Kamin mit Heizkassette	5.846,40 €
Summe:	26.057,59 €

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: einseitig angebaut
Gebäudetyp: eingeschossig als Doppelgarage mit Flachdach

Die Garage wurde überwiegend in der Standardstufe 4 als konventionell errichtete Einzelgarage erstellt und wurde vollständig unterkellert. Für den Kellerausbau (Sanitär und Bodenfliesen) wird der Mittelwert zwischen Standardstufe 4 (485,00 €/m² BGF) und 5 (780,00 €/m² BGF) gewählt.

Das Garagentor ist als Sektionaltor mit Elektroantrieb ausgeführt.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	= 633,00 €/m ² BGF
Abweichende Bauweise: Doppelgarage	x 0,95
modifizierter NHK 2010 Grundwert	= 601,35 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd. 600,00 €/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 des Gebäuderäuminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir aus den vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) oder den örtlichen Maßen 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 Mai 2024 ermittelt und lag bei 182,7 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 Rauminhalt- 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	18.816,36 €
Summe	18.816,36 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wegbefestigungen und Rand einfassungen
- Bepflanzungen
- Einfriedungen

Gebäudealter

Die baulichen Anlagen wurden im Jahr 1994 errichtet und sind somit zum Stichtag rd. 30 Jahre alt.

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.

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. Dies ist unter Berücksichtigung der langen Restnutzungsdauer auch als wahrscheinlicher anzunehmen.

Die Gesamtnutzungsdauer der Garage beträgt üblicherweise rd. 60 Jahre. Da die Garage jedoch vollständig unterkellert ist, wird die Gesamtnutzungsdauer ebenfalls mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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 und Garage

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Tatsächliches Gebäudealter:	30 Jahre
Restnutzungsdauer:	50 Jahre

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. Im Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses 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. 1 % unterhalb 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 21 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 (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des

vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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) Einnahmемöglichkeiten des Grundstücks (ins Besondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und 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 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Dies wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen 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.

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokalmtiete		
				(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnnutzung	158	2	8,57	1.354,06	16.248,72
Garage	Einstellplätze				150,00	1.800,00
Summe					1.504,06	18.048,72

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet, sondern unbewohnt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokalmtiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokalmtieten)	18.048,72 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (17,69 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokalmtiete)	– 3.192,37 €
jährlicher Reinertrag	= 14.856,35 €
Reinertragsanteil des Bodens	
2 % von 98.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.968,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.888,35 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2 % Liegenschaftszinssatz und n = 50 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,424
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 405.003,51 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 98.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 503.403,51 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	± 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 503.403,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	– 15.000,00 €
	= 488.403,51 €
Ertragswert	rd. 488.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden aus den Bauunterlagen der Stadt Bottrop übernommen und nur ergänzt. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) oder, falls kein örtliches Aufmaß erfolgte, von den örtlichen Maßen 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 Bottrop (Stand 01.01.2023) ermittelt.

Wohnungsmiete

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualtersklasse, Gruppe III, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1978 bis 1994 bezugsfertig wurden, Bezugsjahr 1978		6,77 €/m ²
Zuschlag Baujahr 1994 (0,03 €/Jahr Abweichung)	16 Jahre	0,48 €/m ²
Zuschlag für Qualitätsunterschiede (0,06 €/Punkt)	22 Punkte	1,32 €/m ²
Mietwert laut Mietspiegel:		rd. 8,57 €/m²

Garagenmiete

Bei der Garage wurde wegen der Größe und der Kellerräume, sowie der Innentreppe ein Mietwert in Höhe von 150,00 €/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 01.01.2024.

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

Verwaltungskosten

Wohnungen (bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude): 351,00 €/Jahr
Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 46,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 13,80 €/m² Wohnfläche pro Jahr
Garagen: 104,00 €/Garage pro Jahr

Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

Angesetzte Verwaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	1 Stck.	x	351,00 €/Stck.	=	351,00 €
Garagen oder ähnliche Einstellplätze	2 Stck.	x	46,00 €/Stck.	=	92,00 €
				Σ	443,00 €

Angesetzte Instandhaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	158 m ²	x	13,80 €/m ²	=	2.180,40 €
Garagen	2 Stck.	x	104,00 €/Stck.	=	208,00 €
				Σ	2.388,40 €

Angesetztes Mietausfallwagnis:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	18.048,72 €	=	360,97 €
				Σ	360,97 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = 3.192,37 €

prozentualer Anteil vom Rohertrag = 17,69 %

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. Der regionale Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde im Grundstücksmarktbericht der Stadt Bottrop mit 2,1 % ± 0,77 % angegeben (vgl. Grundstücksmarktbericht, Seite 56). Dabei wurde eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 42 Jahren, eine mittlere Wohnfläche von 124 m² und 5,3 Modernisierungspunkte festgestellt. Da bei dem Bewertungsobjekt nur geringe Abweichungen vorhanden waren, wurde der Liegenschaftszinssatz geringfügig angepasst. Das Bewertungsobjekt wird insgesamt als geringfügig besser als der Durchschnitt eingeschätzt, welches den Liegenschaftszinssatz moderat senkt. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser wird daher innerhalb der angegebenen Spannen und nach Einschätzung der Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes im regionalen Markt mit 2 % angenommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 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 zwei Eintragungen vorhanden, die bisher noch nicht berücksichtigt wurden.

Lfd. Nr. 2 zu 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb und Unterhaltung einer Gas-Hausanschlussleitung) für die ELE Emscher Lippe Energie GmbH in Gelsenkirchen. Es bestehen Bau- und Einwirkungsbeschränkungen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. Januar 2001 – Urk.-Nr. 55/2001 des Notars Lubina in Bottrop – eingetragen am 05. Februar 2001.

- Bei der belasteten Fläche handelt es sich um eine nicht bebaubare Vorgartenfläche.

Die belastete Fläche beträgt etwa $5 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 15 \text{ m}^2$. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Teilfläche des Vorgartens. Augenscheinlich wird die Teilfläche als Wegefläche zum Hauseingang genutzt und ist gepflastert. Die Fläche kann zweckentsprechend genutzt werden. Beeinträchtigt wird die Fläche nur, wenn Reparaturarbeiten an der Leitung erforderlich werden. Zudem dient die Leitung auch für die eigene Gasversorgung.

Bei geringfügigen Eingriffen in das Eigentum, wie hier vorliegend, kann man als Wertminderung üblicherweise 5 % des Verkehrswertes des von der Dienstbarkeit betroffenen Grundstücksteils annehmen.

$$\begin{array}{rclclclclcl} \text{Wertminderung} & = & \text{Belastete Fläche} & \times & \text{Bodenwert} & \times & 5\% / 100\% \\ & = & 15 \text{ m}^2 & \times & 197,60 \text{ €/m}^2 & \times & 0,05 \\ & = & 148,20 \text{ €} & & & & \end{array}$$

Die Wertminderung des Flurstücks beträgt somit rd. 150,00 €

Lfd. Nr. 4 zu 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bottrop, 16 K 2/2024). Eingetragen am 05.02.2024.

- Die Eintragung wird mit Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht, daher ist im Zwangsversteigerungsverfahren vom Sachverständigen innerhalb des Verfahrens wegen einer möglichen Doppelberücksichtigung kein Wert anzusetzen. Bei einer Privatveräußerung ist aufgrund der Eintragung ein spekulativer Abschlag möglich.

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Der **Sachwert** wurde mit rd. **474.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **488.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) 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, regionaler Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung ebenfalls in guter Qualität (Wohn- und Nutzflächenberechnungen, regionaler Liegenschaftszinssatz und 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 1,0 (a) x 1,0 (b) = 1,00 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht 0,7 (c) x 1,0 (d) = 0,70.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[474.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 488.000,00 \text{ €} \times 0,70] / 1,70 = 479.764,71 \text{ €}$ rd. 480.000,00 €

4.7.5 Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Haßlacher Straße 37

Grundbuch Bottrop	Blatt 18668	Ifd. Nr.: 2	
Gemarkung Bottrop	Flur 171	Flurstück 288	Fläche: 751 m ²

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage bebauten Grundstücks Gemarkung Bottrop, Flur 171, Flurstück 288, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Haßlacher Straße 37 in 46242 Bottrop, wurde entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2024 mit rd.

480.000,00 €
(in Worten: vierhundertachtzigtausend Euro)

geschätzt.

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 16. September 2024

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 Schadensersatzansprüche 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 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2024
- [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 der Stadt Bottrop**
Grundstücksmarktbericht 2024
- [b] **Stadt Bottrop**
Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Bottrop (Stand 01.01.2023)

5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BauO NRW (Landesbauordnung NRW)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Letzte berücksichtigte Änderung durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01. Januar 2024

ImmoWertV:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

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. 1728)

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)

WoFlV:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000
- Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000
- Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte von Marl
- Anlage 4.1: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 4.2: Innenaufnahmen
- Anlage 5: Bauzeichnungen
- Anlage 6: Baubeschreibung
- Anlage 7: Zusammenstellung der Wohnflächen und Berechnung der BGF
- Anlage 8: Amtliche Auskünfte