

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

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



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

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

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

Geschäftsnummer: 016 K 014/23
Gutachtennummer: 2023-09-041

Marl, den 03. Januar 2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 51.243/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kirchhellen, Flur 62, Flurstück 569, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Schulstraße 6 b, in 46244 Bottrop, Ortsteil Kirchhellen, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, Nr. I des Aufteilungsplanes, mit Kellerräumen Nr. I 11 – I 17 und der Garage Nr. I 10 des Aufteilungsplanes.

Das Erd- und Kellergeschoss der Wohneinheit Nr. I wurde nachträglich umgebaut und erweitert, sodass auch im Kellergeschoss (jetzt bezeichnet als Untergeschoss) Wohnräume geschaffen und dem Wohnungseigentum Nr. I zugeordnet wurden. Die zugehörige Garage Nr. I 10 befindet sich straßenseitig rechts des Wohnhauses.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 19.12.2023 ermittelt mit rd.

469.000,00 €

(in Worten: vierhundertneunundsechzigtausend Euro).

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 37 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf 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, Eigentümer und Hausverwalter.....	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.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Wohnungseigentum im Zweifamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	14
3.2.5	Beschreibung der Wohneinheit Nr. I.....	15
3.2.6	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung.....	18
3.3	Garage, straßenseitig rechts.....	18
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	18
3.3.2	Ausführung und Ausstattung.....	18
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
3.3.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	19
3.3.5	Beschreibung der Nutzereinheit.....	19
3.4	Außenanlagen.....	19
3.5	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung.....	19
3.5.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau.....	19
3.5.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit.....	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	21
4.1	Grundstücksdaten.....	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	21
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	22
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	23
4.2.4	Bewertung des Grundstücks.....	23
4.3	Bodenwertermittlung.....	25
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale.....	25
4.3.2	Ermittlung des Bodenwertanteils.....	26
4.4	Sachwertermittlung.....	27
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
4.4.3	Sachwertberechnung.....	32
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	34
4.5	Ertragswertermittlung.....	42
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	42
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	43

4.5.3	Ertragswertberechnung.....	45
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	46
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	48
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	48
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	49
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	49
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	49
4.6.5	Verkehrswert.....	50
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	52
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	52
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen.....	52
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	52
6	Verzeichnis der Anlagen.....	54

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll ein Wohnungseigentum mit Garage in einem Zweifamilienhaus.	
Objektadresse:	Schulstraße 6 b 46244 Bottrop	
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von:	Kirchhellen
	Blatt-Nr.:	4445
	Laufende Nr. des Grundstücks:	1
	Miteigentumsanteil:	51.243/100.000 MEA
	Gemarkung:	Kirchhellen
	Flur:	62
	Flurstück:	569
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
	Lage:	Schulstraße 6 b
	Größe:	509 m ²
	Sondereigentum:	Wohneinheit Nr. I Garage Nr. I

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwalter

Auftraggeber:	Amtsgericht Bottrop Droste-Hülshoff-Platz 5 46236 Bottrop
	Auftrag vom 17. August 2023
Eigentümer: (laut Grundbuch)	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.
Hausverwalter:	Jedes Wohnungseigentum wird von dem jeweiligen Eigentümer des entsprechenden Wohnungseigentums selbst verwaltet.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Derzeitige Nutzung:	In dem Bewertungsobjekt befinden sich im Unter-/Erdgeschoss und im Dachgeschoss/Dachboden jeweils eine Wohneinheit Bewertungsgegenstand ist nur die Wohneinheit im Unter-/Erdgeschoss mit der straßenseitig rechten Garage.
Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	19. Dezember 2023
Tag der Ortsbesichtigung:	19. Dezember 2023

Dauer der Ortsbesichtigung:	Beginn: 10.00 Uhr Ende: 12.00 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	Beim Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten des gegenständlichen Wohnungseigentums besichtigt werden. Nicht besichtigt werden konnte der ehemalige Heizungsraum.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zum Ortstermin waren die Eigentümer des gegenständlichen Wohnungseigentums sowie der Sachverständige Volker Rüping anwesend.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• 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 16.10.2023• Beglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Kirchhellen 4445, Seiten 1 – 9 von 9, vom 20.06.2023 mit letzter Änderung vom 20.06.2023• Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Bottrop• Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannter Bauakte• Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop• Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Bottrop, Stand 01.01.2023 (derzeitig aktueller Stand)• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachbereichs Umwelt und Grün der Stadt Bottrop vom 16.10.2023• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauaufsichtsamtes der Stadt Bottrop vom 23.10.2023• Auskunft über Erschließungsbeiträge des Fachbereichs Finanzen der Stadt Bottrop vom 06.11.2023• Planungs- und denkmalrechtliche Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Bottrop vom 17.10.2023• 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 derzeit rd. 118.000 Einwohner.	
Flächenausdehnung:	Bottrop:	(100,62 km ²)
Ortsteil:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlich des Stadtbezirks im Ortsteil Bottrop-Kirchhellen mit rd. 20.000 Einwohnern.	
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Gladbeck Gelsenkirchen Essen Oberhausen Duisburg	(ca. 8 km entfernt) (ca. 26 km entfernt) (ca. 20 km entfernt) (ca. 18 km entfernt) (ca. 28 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 59 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	BAB 31 Bottrop-Emden Anschlussstelle Kirchhellen	(ca. 1,8 km entfernt)
Bahnhof:	Kirchhellen selbst hat keinen Anschluss an das Bahnnetz. Anschlussstellen befinden sich in Dorsten, Gladbeck oder Bottrop-Mitte.	
Flughafen:	Düsseldorf Rhein-Ruhr Dortmund-Wickede	(ca. 59 km entfernt) (ca. 66 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Kirchhellen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung im Ortsteilzentrum.	
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV mehrerer Linien befindet sich auf der Kirchhellener Straße in fußläufiger Entfernung. Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.	

Wohn- und Geschäftslage:	ruhige und doch zentrale innerstädtische Wohnlage, keine unmittelbare Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	gering, bedingt auch durch die Lage in einer verkehrsberuhigten Sackgasse
Topographie:	gartenseitig leicht abschüssig

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	ca. 25 m (dem straßenseitigen Kurvenverlauf folgend)
Grundstücksgröße:	Flurstück 569: 509 m ² (nachfolgend Bewertungsflurstück genannt) Die Angabe der Flurstücksgröße im Grundbuchblatt stimmt mit der des Liegenschaftskatasters überein.
Grundstücksform:	ungleichmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	verkehrsberuhigte Wohnstraße als Sackgasse ohne Durchgangsverkehr Fahrbahn mit Beton-Rechteckpflaster befestigt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss Frisch- und Abwasser Gas aus öffentlicher Versorgung Telefon-Festnetzverbindung und Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zur Nachbarbebauung vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.
Bergbaubedingte Einwirkungen:	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet in dem der Bergbau umgegangen ist. Alle untertägigen Abbautätigkeiten wurden jedoch bereits vor Jahrzehnten eingestellt. Bergbaubedingte Einwirkungen (Schieflagen, Rissbildungen o. ä.) wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ein Bergschadenminderwertverzicht ist im Grundbuchblatt nicht eingetragen. Sofern Bergschäden festgestellt werden, sind diese dem Betreiber oder dem Rechtsnachfolger anzuzeigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass größere Bergschäden wertneutral beseitigt werden.

Bei kleineren Bergschäden (z.B. leichte Rissbildung und geringe Schief lagen) wird in ehemaligen Abbaugebieten 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 Kirchhellen, Blatt 4445, Seiten 1 – 9 von 9 vom 20. Juni 2023 mit letzter Änderung vom 20. Juni 2023 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

51.243/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kirchhellen, Flur 62, Flurstück 569, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Schulstraße 6 b, Größe 509 m²

Eintragungen in Abteilung II:

Die Eintragung lfd. Nr. 1 wurde gelöscht.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bottrop, 16 K 14/23). Eingetragen am 20.06.2023.

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

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

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

Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.

Anmerkungen zu Abt. III:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten: Nach Auskunft des Fachbereiches Umwelt und Grün der Stadt Bottrop vom 16.10.2023 ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 7, Seite 1).

Baulasten: Im Baulastenverzeichnis des Bauaufsichtsamtes der Stadt Bottrop sind zu dem Bewertungsgrundstück mit Stand 23.10.2023 keine Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 7, Seite 2).

Denkmalschutz: Ein Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Bottrop vom 17.10.2023 nicht (vgl. Anlage 7, Seite 4).

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

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Die archivierten Bauakten der Stadt Bottrop konnten vom Sachverständigen eingesehen werden.

Demnach wird gemäß:

- Baugenehmigung zum Bauschein Nr. D-7-Sch-1/84 vom 10.04.1984 zum Neubau eines 2-Familien-Wohnhauses mit 2 PKW-Garagen
- Rohbauabnahmeschein zum Bauschein Nr. D-7-Sch-1/84 vom 15.02.1985 zum Neubau eines 2-Familien-Wohnhauses mit 2 PKW-Garagen
- Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung der baulichen Anlage zum Bauschein Nr. D-7-Sch-1/84 vom 27.11.1985 zum Neubau eines 2-Familien-Wohnhauses mit 2 PKW-Garagen
- Baugenehmigung zum Aktenzeichen 02501-02-25 vom 07.03.2003 zur Erstellung eines rückseitigen Anbaus an ein Zweifamilienhaus
- Rohbauabnahmebescheinigung zum Aktenzeichen 02501-02-25 vom 18.06.2003 zur Erstellung eines rückseitigen

Anbaus an ein Zweifamilienhaus

- Schlussabnahmebescheinigung zum Aktenzeichen 02501-02-25 vom 20.10.2003 zur Erstellung eines rückseitigen Anbaus an ein Zweifamilienhaus 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 06.11.2023 ist das Bewertungsgrundstück als beitragsfrei anzusehen (vgl. Anlage 7, Seite 3).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Wohnungseigentum im Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Gebäude Einspanner; frei stehend ausgeführt Das Gebäude ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut.
Baujahr:	1985 (Hauptgebäude) 2003 (Anbau) Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baujahre der Baukörper (Haupthaus und Anbau) wurde ein mittleres Baujahr 1988 ermittelt (vgl. Abschnitt 4.4.4).
Außenansicht:	Verblendfassade (rot)

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	Stahlbeton
KG-Sohle:	Stahlbeton
Kellermauerwerk:	Mauerwerk
Erd- und Dachgeschossmauerwerk:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Dacheindeckung:	Pfannendeckung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:

Gemeinschaftsräume:

- Wasch- und Trockenraum
- Heizung
- Ölkeller

Wohnungseigentum Nr. I:

- Kellerflure
- Dusche
- Kind I
- Kind II
- Kind III
- Vorrat
- Abstellraum

Wohnungseigentum Nr. II (nicht Bewertungsbestandteil):

- Flur
- Abstellraum
- Vorrat

Erdgeschoss:

Wohnungseigentum Nr. I:

- Diele
- WC
- Kind IV
- Bad
- Eltern
- Küche
- Wintergarten
- Terrasse
- Wohn- und Essraum
- Arbeit

Wohnungseigentum Nr. II (nicht Bewertungsbestandteil):

- Flur

Obergeschoss:

Wohnungseigentum Nr. II (nicht Bewertungsbestandteil):

- Flur
- WC
- Balkon
- Kind
- Bad
- Eltern
- Wohn- und Essraum
- Küche

Dachboden:

Wohnungseigentum Nr. II (nicht Bewertungsbestandteil):

- Flur
- Abstellraum
- Dachboden 1
- Kind 2
- Dachboden 2

Kellerräume des Gemeinschaftseigentums

Wasch- und Trockenraum:

Bodenbeläge:	Spaltplatten (rot)
Wandbekleidungen:	Mauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Ortbetondecke mit Anstrich (weiß)

Öllager (jetzt Heizungskeller):

Bodenbeläge:	Fliesen (grau)
Wandbekleidungen:	Mauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß), tlw. auch Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Betondecke mit Anstrich (weiß)

Heizungskeller (jetzt Vorrat):

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt

Kellerräume des Wohnungseigentums Nr. I

Abstellraum:

Bodenbeläge:	Spaltplatten (rot)
Wandbekleidungen:	Mauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Ortbetondecke mit Anstrich (weiß)

Vorrat:

Bodenbeläge:	Spaltplatten (rot)
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz oder Ortbetondecke mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Treppe EG-UG der Wohneinheit Nr. I

Bodenbeläge:	Teppich (blaugrau)
Wandbekleidungen:	Putz mit Strukturputz und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Geländer:	Holzhandlauf, einseitig

Dach

Dachkonstruktion:	Holztragkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit Nebengiebel straßenseitig und Dachgaube gartenseitig
Dacheindeckung:	Pfannendeckung (rot)
Regenentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Holzprofilen (braun) mit Zweifachverglasung und Drehkippschließungen (Baujahre 1984 oder 2003)
Rollläden:	Kunststoff (grau) mit Handgurtwicklern oder el. Rollladenantrieben
Fensterbänke innen:	Granit, Travertin, Fliesen
Fensterbänke außen:	Granit oder Rollschicht aus Verblendsteinen

Wintergarten (Baujahr 2003) aus einer Aluminiumkonstruktion mit Drehkipptüren, Hebe-Schiebeanlage, Dachverglasung und

Dachlichtkuppeln

Hauseingangstür:	verglaste Holztür (Baujahr 1984) mit Zweifachverglasung
Innentüren:	Ganzglastür der Diele mit seitlichem Festfeld in einer gemeinsamen Holzzarge sonst Holztüren (braun oder weiß), tlw. verglast, in Holzzargen, normale Qualität und Ausführung zweiflügelige, teilverglaste Holztür (weiß) mit Überhöhe (2,4 m)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung: Kombinierte Gasheizungsanlage bestehend aus einer Gas-Brennwerttherme Fabrikat Vaillant, einem Mikro BHKW (Block-Heiz-Kraft-Werk) ecoPOWER 1.0, Fabrikat Vaillant und einem Mikro KWK (Kraft-Wärme-Kopplungsgerät) mit einem gasbetriebenen Ottomotor, Fabrikat Honda, welches Strom und Wärme erzeugt. Ergänzt wird die Anlage durch einen 300-Liter-Warmwasserspeicher, Fabrikat Vaillant

Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper, Konvektoren oder Handtuchheizkörper mit Thermostatventilen.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral aus der Heizungsanlage.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

- Kelleraußentreppe
- Kellerlichtschächte
- höherwertiger Kellerausbau in Wohnraumqualität (WE-I)
- Wintergarten (in Wohnhaus-Baukörper berücksichtigt)
- Terrasse (Mehraufwand gegenüber Flachdachaufbau)
- Balkon
- Dachgaube

Besondere Einrichtungen:

- Kaminofen mit Schornstein (WE-I)
- Markisen und Jalousien (WE-I)

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

3.2.5 Beschreibung der Wohneinheit Nr. I

Von der Wohneinheit lag eine unvollständige Wohnflächenberechnung vor (vgl. Anlage 6), daher wurde darauf zurückgegriffen und um die fehlende Terrassenfläche mit rd. 5,5 m x 3 m, anteilig zu 25 % gemäß WoFIV (Wohnflächenverordnung) nachfolgend ergänzt.

Raumaufteilung Wohneinheit Nr. I

Wohnfläche:	Flur 1 im UG	1,72 m ²
	Dusche/WC im UG	4,93 m ²
	Kind I im UG	14,90 m ²
	Kind II im UG	17,87 m ²
	Kind III im UG	16,34 m ²
	Flur 2 im UG (Spielzimmer)	17,21 m ²
	Diele im EG	10,32 m ²
	WC im EG	2,08 m ²
	kl. Flur im EG	2,09 m ²
	Kind IV im EG	10,25 m ²
	Bad im EG	5,97 m ²
	Eltern im EG	14,90 m ²
	Küche im EG	15,98 m ²
	Wintergarten im EG	19,58 m ²
	Terrasse im EG (zu 25 % gemäß WoFIV)	4,13 m ²
	Wohnen und Essen im EG	33,77 m ²
	Arbeit im EG	9,38 m ²
		<hr/>
		201,42 m ²
		rd. 201 m ²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen der Wohnräume, WE Nr. I

Flur 1 im UG:

Bodenbeläge:	Teppich (blaugrau)
Wandbekleidungen:	Putz mit Strukturtapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Dusche/WC im UG:

Bodenbeläge:	kleinformatige Fliesen (weiß)
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (weiß)
Deckenbekleidungen:	einfache Deckenvertäfelung (weiß)

Kind I im UG:

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

Kind II im UG:

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

Kind III im UG:

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

Flur 2 im UG (Spielzimmer):

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

Diele im EG:

Bodenbeläge: Großformatige Fliesen (sandgelb meliert)
Wandbekleidungen: Putz mit Strukturtapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen: einfache Deckenvertäfelung (weiß)

WC im EG:

Bodenbeläge: kleinformatige Fliesen (weiß)
Wandbekleidungen: Fliesen, raumhoch (weiß) mit Mosaikfliesen
Deckenbekleidungen: einfache Deckenvertäfelung (weiß)

kl. Flur im EG:

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

Kind IV im EG:

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

Bad im EG:

Bodenbeläge: Fliesen (blassblau meliert)
Wandbekleidungen: Fliesen versch. Höhen (blassblau meliert), darüber Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)

Eltern im EG:

Bodenbeläge: Korkboden
Wandbekleidungen: Putz mit Strukturtapete und Anstrich (blassgelb)
Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)

Küche im EG:

Bodenbeläge: Fliesen (sandgelb meliert) mit Granit/Fliesen-Intarsien
Wandbekleidungen: Putz mit Strukturtapete und Anstrich (weiß), Fliesenspiegel (sandgelb meliert) mit Granit-Intarsien
Deckenbekleidungen: Putz oder GK mit Anstrich (weiß)

Wintergarten im EG:

Bodenbeläge: Fliesen (sandgelb meliert)
Wandbekleidungen: Putz oder GK mit Strukturtapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen: Putz oder GK mit Anstrich (weiß)

Terrasse im EG:

Bodenbeläge: Bangkirai-Terrassendielen
Wandbekleidungen: Stahlgeländer (weiß) mit Milchglas-Einsätzen
Deckenbekleidungen: Markise

Wohnen und Essen im EG:

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

Arbeit im EG:

Bodenbeläge: Fliesen (beige meliert)
Wandbekleidungen: Putz mit Strukturtapete und Anstrich (gelb)
Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation:

bessere Ausstattung, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, tlw. el. Rollladenantriebe, Außenbeleuchtung, Telefonfestnetz- und Kabelanschluss vorhanden

Sanitäre Installation:

Dusche/WC im UG:

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

WC im EG:

1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten
1 x Handwaschbecken
normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Bad im EG:

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

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung:

In der Küche ist eine maßgefertigte Einbauküche vorhanden. Die Einbauküche wird üblicherweise als Zubehör gemäß § 97 BGB bewertet und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

Die Küche wurde laut Auskunft der beim Ortstermin anwesenden Miteigentümer im Jahr 2003 eingebaut.

Folgende Elektrogeräte wurden integriert:

- Dampfgarer
- Backofen
- Dunstabzugshaube
- Ceran- und Gaskochfeld
- Geschirrspülmaschine
- Kühlschrank mit Eisfach

Laut Auskunft wurde die Geschirrspülmaschine kürzlich erneuert. Beim Dampfgarer waren sich die Eigentümer über die Betriebsbereitschaft des Gerätes nicht einig.

Die Einbauküche wurde zudem mit einer Granit-Arbeitsplatte (schwarz) ausgestattet.

Ein wirtschaftlicher Wert konnte nicht angesetzt werden, weil sich beide Miteigentümer nicht über den Allgemeinzustand einigen konnten.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal

3.2.6 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:

- Der Anbau wurde 2003 fertig gestellt.
- Die Wärmeerzeuger der Heizungsanlage wurden erneuert.

Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.3 Garage, straßenseitig rechts

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude: Eingeschossiges Gebäude, als normale Einzelgarage ausgeführt. Die Garage ist unterkellert. Das Dach ist als Flachdach mit Bitumendachabdichtung ausgeführt.

Baujahr: 1984 (im Zuge der Errichtung des Wohnhauses)

Außenansicht: Die Fassade ist vollständig verblendet (wie Wohnhaus).

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart: konventionelle Bauweise

Fundamente: Stahlbeton

Außenmauerwerk: Verblendfassade (rot)

Türen und Tore

Seitentür: ungedämmte Stahlblechtür mit Holzfüllung

Tore: ungedämmtes Stahlschwingtor mit Holzfüllung

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro, Heizung und Wasserversorgung

Elektroinstallation: normale Installation auf Putz

Heizung: keine festgestellt

Wasserversorgung: keine festgestellt

3.3.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: keine festgestellt

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

3.3.5 Beschreibung der Nutzeinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Garage:

Bodenbeläge: Estrich (grau)

Wandbekleidungen: Mauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich (hellblau und gelb)

Deckenbekleidungen: Ortbetondecke mit Anstrich (weiß)

3.4 Außenanlagen

Der Vorgarten besteht aus einer Rasenfläche mit jungem Baumbestand, umgeben von einer Buchenhecke. Sonstige Einfriedungen bestehen aus Stabmattenzaunelementen. Die Wegeflächen auf dem Bewertungsgrundstück sind mit Beton-Rechteckpflaster in verschiedenen Formatgrößen und Natursteinpflaster befestigt. Die Beeteinfassungen bestehen aus Natursteinquadern. Vor dem Carport des Wohnungseigentums Nr. II wurde ein Lagerplatz für Brennholz angelegt.

Der rückwärtige Garten besteht überwiegend aus einer Rasenfläche. Umlaufend wurden Pflanzbeete mit verschiedenem Baum- und Strauchbestand angelegt. Die Wegeflächen sind mit Natursteinpflaster befestigt. An den Hauswänden sind zudem Kiesrandstreifen vorhanden.

An der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich ein älteres Garten-Holzhaus. Hier ist auch ein Kaltwasseranschluss für die Gartenbewässerung vorhanden. An der gleichen Gebäudeecke befindet sich zudem noch ein überdachter Holzverschlag für Kaminholz.

Die Einfriedung besteht aus Beton-Winkelstützwänden und einem Maschendrahtzaun.

Die Außenanlagen wurden insgesamt normal gestaltet.

3.5 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

3.5.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

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

Baumängel/Bauschäden,
Instandhaltungsstau:

- Im Raum Dusche/WC im UG ist das Handwaschbecken gerissen. Zudem sind vereinzelte Gebrauchsspuren erkennbar.
- Im Raum Kind I im UG ist der Heizkörper leicht angerostet.
- Das Türblatt der Innentür zum großen Flur im UG (Spielzimmer) hat ein Loch.
- Im WC im EG ist das Gurtband verschlissen.
- Im Bad im EG sind normale Gebrauchsspuren (Boden, Wanne, Wände) erkennbar.
- Im Wintergarten sind leichte Feuchteschäden an der Decke erkennbar.
- Im Raum Wohnen und Essen im EG sind leichte

Parkettschäden an der Tür zur Terrasse vorhanden.

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 Nutzereinheit

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine, die über das übliche Maß der Alterswertminderung hinausgeht.

Bei den vorgenannten Schäden handelt es sich um übliche Bauschäden und Gebrauchsspuren, die in der Baualtersklasse normal sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese Bauschäden im Zuge der weiteren Instandhaltung beseitigt werden.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des 51.243/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Kirchhellen, Flur 62, Flurstück 569, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Schulstraße 6 b, in 46244 Bottrop, Ortsteil Kirchhellen, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, Nr. I des Aufteilungsplanes, mit Kellerräumen Nr. I 11 – I 17 und der Garage Nr. I 10 des Aufteilungsplanes zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Schulstraße 6 b

Grundbuch Kirchhellen	Blatt 4445	lfd. Nr.: 1	
Gemarkung Kirchhellen	Flur 62	Flurstück 569	Fläche: 509 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 geeignetsten) 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 Gepflogenheiten 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 Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 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. Marktconformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

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

Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

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

Hinweis:

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktconforme 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 Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV 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 lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.4 Bewertung des Grundstücks

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

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV 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 Ergebnisstützung 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:	46244
Gemarkungsname:	Kirchhellen
Gemarkungsnummer:	5132
Ortsteil:	Kirchhellen-Mitte
Bodenrichtwertnummer:	3938000
Bodenrichtwert:	400 €/m ² (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2023-01-01

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 Bodenwertanteils

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	62
Flurstück:	569
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	509 m ²
Grundstückstiefe:	rd. 32 m im Mittel
tats. Nutzung:	Das Flurstück ist mit einem Zweifamilienhaus mit zwei Garagen bebaut.

Ermittlung des Bodenwertanteils	
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)	400,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	× 0,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert	= 400,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 19.12.2023 ¹⁾	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	= 400,00 €/m ²
Ausrichtung des Gartens nach Osten ²⁾	× 0,98
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	= 392,00 €/m ²
Anpassung an die Nutzung ³⁾	× 1,00
Anpassung an die Geschosszahl ⁴⁾	× 1,00
Grundstückstiefenanpassung (rd. 32 m i. M. statt 35 m) ⁵⁾	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 392,00 €/m ²
Zu-/Abschläge	± 0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 392,00 €/m ²
Grundstücksfläche	× 509,00 m ²
	= 199.528,00 €
Zu-/Abschläge	± 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 199.528,00 €
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	- 0,00 €
Bodenwert	= 199.528,00 €
bezogen auf den Miteigentumsanteil 51.243 /100.000 MEA	= 102.244,13 €
Bodenwertanteil, gerundet	rd. 102.200,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- ¹⁾ Der Bodenrichtwert ist in den letzten beiden Jahren konstant geblieben. Für das laufende Jahr wird ebenfalls keine Steigerung erwartet, sodass eine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag nicht erforderlich ist.

- 2) Bei Wohnbaugrundstücken wird die Ausrichtung des Grundstücks, insbesondere die Orientierung straßenabgewandten Gartens und des Wohnraumschwerpunktes 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 zum Bodenrichtwert Auswertungsergebnisse veröffentlicht. Demnach wird die Ausrichtung des Bewertungsobjektes nach Osten mit einem Abschlag in Höhe von 2 % 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) Der Bodenrichtwert gilt für eine Grundstückstiefe von 35 m. Eine Tiefenanpassung ist nach Auskunft des Gutachterausschusses für Ein- bis Dreifamilienhäuser jedoch nicht durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwertanteil zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 auf **102.200,00 €** 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 vorläufigem 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 (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

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, Eingangstreppe 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 Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten 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 (anteilig entsprechend dem MEA)	Wohnhaus mit Anbau	Garage 1	Garage 2
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF, vgl. Anlage 8)	280,30 m ²	10,25 m ²	10,76 m ²

NHK, Gebäude (inkl. BNK)			
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	897,00 €/m ²	461,00 €/m ²	461,00 €/m ²
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	251.429,10 €	4.725,25 €	4.960,36 €

NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)			
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	32.378,00 €	0,00 €	0,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	6.500,00 €	0,00 €	0,00 €

Baupreisindex (BPI) 08/2023 (2010 = 100)	178,3	178,3	178,3
Regionalfaktor (☞ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0	1,0	1,0

Herstellungskosten (inkl. BNK)			
• Normgebäude	448.298,09 €	8.425,12 €	8.844,32 €
• besondere Bauteile	57.729,97 €	0,00 €	0,00 €
• besondere Einrichtungen	11.589,50 €	0,00 €	0,00 €
Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)	517.617,56 €	8.425,12 €	8.844,32 €

Alterswertminderung			
Modell	linear	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer	45 Jahre	22 Jahre	22 Jahre
• prozentual, Normgebäude	43,80 %	63,30 %	63,30 %
• Betrag, Normgebäude	196.354,56 €	5.333,10 €	5.598,45 €
• prozentual, besondere Bauteile	43,80 %	0,00 %	0,00 %
• Betrag, besondere Bauteile	25.285,73 €	0,00 €	0,00 €
• prozentual, besondere Einrichtungen	43,80 %	0,00 %	0,00 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	5.076,20 €	0,00 €	0,00 €

Zeitwerte (inkl. BNK)			
• Betrag, Normgebäude	251.943,53 €	3.092,02 €	3.245,87 €
• Betrag, besondere Bauteile	32.444,24 €	0,00 €	0,00 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	6.513,30 €	0,00 €	0,00 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	290.901,07 €	3.092,02 €	3.245,87 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	=	297.238,96 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	23.779,10 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	321.018,06 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	102.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	423.218,06 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,10
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	465.539,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Bodenwert der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche	+	0,00 €
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand	-	0,00 €
Werteinfluss der Beiträge (Erschließungs-, Ausbaubeiträge etc.)	-	0,00 €
Abweichung von der marktüblich erzielbaren Miete	-	0,00 €
	=	465.539,87 €
Sachwert	rd.	466.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 3	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
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
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
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 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: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1		
Dach	15,0 %			1		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1		
Innenwände und -türen	11,0 %			1		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1		
Heizung	9,0 %				1	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	88,5 %	11,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend ausgeführt
 Gebäudetyp: 1.01 KG, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	88,5	738,98
4	1.005,00	11,5	115,58
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 854,56

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 = 854,56 €/m² BGF
 Abweichende Bauweise: wie Zweispänner (zwei Eingänge) x 1,05
 modifizierter NHK 2010 Grundwert = 897,29 €/m² BGF
 Normalherstellungskosten 2010 rd. **897,00 €/m² BGF**

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
zus. Kellerausbau WE-1	24.870,78 €
Kelleraußentreppe (anteilig)	1.283,62 €
Kellerlichtschächte (anteilig)	898,83 €
Terrasse, WE-I (anteilig)	1.540,14 €
Balkon, WE-II (anteilig)	1.540,14 €
Dachgaube (anteilig)	2.310,72 €
Kaminofen und Schornstein (WE-I)	4.008,18 €
Markisen und Jalousien (WE-I)	2.505,12 €
Summe:	38.957,53 €

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: Garagen

Nutzungsgruppe: Garagen
Anbauweise: einseitig angebaut
Gebäudetyp: eingeschossig als Einzelgarage mit Flachdach

Die Garagen wurde überwiegend in der Standardstufe 4 als konventionell errichtete Einzelgaragen erstellt.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	485,00 €/m ² BGF
Abweichende Bauweise: einseitig angebaut	x	0,95
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	460,75 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd.	461,00 €/m² BGF

Anmerkungen:

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

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) wurde von mir aus den vorliegenden Bauzeichnungen der Stadt Bottrop durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) 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 August 2023 ermittelt und lag bei 178,3 Punkten.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Außenanlagen (Zeitwerte)	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8 % der Gebäudesachwerte	23.779,10 €
Summe	23.779,10 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wegbefestigungen, Rand- und Beeteinfassungen, Kiesrandstreifen
- Bepflanzungen
- Gartenhaus und Kaminholzverschläge
- Einfriedungen

Gebäudealter

Das Wohnhaus und die beiden Garagen wurden im Jahr 1985 errichtet und sind somit rd. 38 Jahre alt. Der Anbau wurde im Jahr 2003 errichtet und ist demnach rd. 20 Jahre alt.

Mittleres, gewichtetes Gebäudealter

Unter Würdigung der realisierten Brutto-Grundflächen lässt sich ein mittleres, gewichtetes Gebäudealter ermitteln.

Für die Bauabschnitte wurden überschlägig folgende Brutto-Grundflächen ermittelt:
Hauptgebäude 1985 mit ca. 467 m² BGF → reelles Gebäudealter = 38 Jahre
Anbau 2003 mit ca. 80 m² BGF → reelles Gebäudealter = 20 Jahre

Bestimmung des mittleren Gebäudealters

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von Erweiterungen des Gebäudes, also abweichenden Baujahren einzelner Bauabschnitte wird ein gemittelttes Gebäudealter GA in Abhängigkeit des Gebäudeanteils des Bauteils ermittelt.

$$\emptyset GA = \frac{GA_1 \times BGF_1 + GA_2 \times BGF_2 + GA_n \times BGF_{n...}}{BGF_1 + BGF_2 + BGF_{n...}}$$

wobei:

- ∅ GA = durchschnittliches, fiktives Gebäudealter aller Bauteile in Jahren
GA₁ = reelles Gebäudealter des Bauteils 1 in Jahren
GA₂ = reelles Gebäudealter des Bauteils 2 in Jahren
GA_n = reelles Gebäudealter des n-ten Bauteils in Jahren
BGF₁ = Brutto-Grundfläche des Bauteils 1 in m²
BGF₂ = Brutto-Grundfläche des Bauteils 2 in m²
BGF_n = Brutto-Grundfläche des n-ten Bauteils in m²

$$\emptyset GA = \frac{GA_1 \times BGF_1 + GA_2 \times BGF_2}{BGF_1 + BGF_2}$$

GA_1 = reelles Gebäudealter des Hauptgebäudes in Jahren
 GA_2 = reelles Gebäudealter des Anbaus in Jahren
 BGF_1 = Brutto-Grundfläche des Hauptgebäudes
 BGF_2 = Brutto-Grundfläche des Anbaus

$$\varnothing GA = \frac{38 \text{ Jahre} \times 467 \text{ m}^2 + 20 \text{ Jahre} \times 80 \text{ m}^2}{467 \text{ m}^2 + 80 \text{ m}^2}$$

$\varnothing GA = 35,37$ Jahre → rd. 35 Jahre

Das mittlere Baujahr liegt demnach bei Jahr 2023 – 35 Jahre = Jahr 1988.

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.

Die Gesamtnutzungsdauer der Garage beträgt rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Wohnhaus

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
<u>mittleres Gebäudealter:</u>	<u>35 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	45 Jahre

Garagen

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>38 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	22 Jahre

Modernisierungen einzelner Gewerke (außer Anbau und Wintergarten) sind hierin noch nicht berücksichtigt.

Bestimmung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung

Für die Bestimmung des Verkehrswertes ist sowohl beim Sachwertverfahren als auch beim Ertragswertverfahren die Restnutzungsdauer ein wesentlicher Preis bestimmender Faktor. Bei Gebäuden, die bereits eine verhältnismäßig lange Standzeit aufweisen, bzw. über die übliche

Gesamtnutzungsdauer hinaus genutzt werden, können durchgreifende Modernisierungen und Instandsetzungen die Restnutzungsdauer (RND) verlängern.

Die Verlängerung der RND wird jedoch nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen.

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

Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen

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

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

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

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

(Modifizierte) Restnutzungsdauer

Gebäudealter	Modernisierungsstandard (Gesamtpunktzahl aus vorgenannter Tabelle)				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	56

Der interpolierte Mittelwert der modifizierten Restnutzungsdauer bei einem mittleren Gebäudealter von 35 Jahren und 2 Modernisierungspunkten wurde mit 45 Jahren festgestellt. Die Erneuerung der Heizungsanlage bewirkt somit keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

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 Zweifamilienhäuser in der Region rd. 18 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus handelt, wird der Sachwertfaktor geringfügig gedämpft mit 1,15 angenommen.

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) Einnahmemöglichkeiten 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 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 Unterhaltungszustands 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 Nettokaltmiete		
				(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohneinheit Nr. I	201		7,43	1.493,43	17.921,16
Garage	Einstellplatz		1		60,00	720,00
Summe					1.553,43	18.641,16

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	18.641,16 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,56 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.645,32 €
jährlicher Reinertrag	= 14.995,84 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,1 % von 102.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.146,20 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.849,64 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,1 % Liegenschaftszinssatz und n = 45 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,928
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 371.714,39 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 102.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 473.914,39 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	± 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 473.914,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
• Bodenwert der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche	+ 0,00 €
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	– 0,00 €
• Werteeinfluss der Erschließungs- und Ausbaubeiträge sowie sonstige, den Grundstückswert beeinflussenden Abgaben	± 0,00 €
• Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Miete	± 0,00 €
• erhebliche Abweichungen von den üblichen Bewirtschaftungskosten	± 0,00 €
	= 473.914,39 €
Ertragswert	rd. 474.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir nicht durchgeführt, sondern aus den vorliegenden Bauunterlagen der Stadt Bottrop übernommen und um die anteilige Fläche der Terrasse ergänzt. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktübliche Nettokaltmiete

Die marktübliche Nettokaltmiete, die in vorstehender Ertragswertberechnung Anwendung gefunden hat, wurde auf Grundlage des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Bottrop (Stand 01.01.2023) ermittelt.

Wohnungsmiete

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle 1: Baualterklasse, Gruppe III, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1978 und 1994 bezugsfertig wurden, Baujahr angepasst		7,07 €/m ²
Zuschlag für Modernisierungen (Heizungsanlage)	+ 3 Punkte	+ 0,18 €/m ²
Zuschlag für Qualitätsunterschiede	+ 3 Punkte	+ 0,18 €/m ²
Mietwert laut Mietspiegel:		rd. 7,43 €/m²

Garagenmiete

Bei der zugehörigen Garage wurde unter Berücksichtigung des eingeschränkten öffentlichen Parkplatzangebotes ein Mietwert in Höhe von 60,00 €/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 01.01.2023.

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

Verwaltungskosten

Wohnungseigentume: 412,00 €/Jahr

Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 45,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 13,50 €/m² Wohnfläche pro Jahr

Garagen: 102,00 €/Garage pro Jahr

Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

Angesetzte Verwaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnungseigentume	1 Stck.	x	412,00 €/Stck.	=	412,00 €
Garagen oder ähnliche Einstellplätze	1 Stck.	x	45,00 €/Stck.	=	45,00 €
Σ					457,00 €

Angesetzte Instandhaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	201 m ²	x	13,50 €/m ²	=	2.713,50 €
Garagen	1 Stck.	x	102,00 €/Stck.	=	102,00 €
Σ					2.815,50 €

Angesetztes Mietausfallwagnis:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	18.641,16 €	=	372,82 €
Σ					372,82 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = **3.645,32 €**

prozentualer Anteil vom Rohertrag = **19,56 %**

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 Wohnungseigentume in Mehrfamilienhäusern (4 bis 12 WE) wurde im Grundstücksmarktbericht der Stadt Bottrop mit 2,36 % ± 0,76 % und für Wohnungseigentume in Dreifamilienhäusern mit 2,15 % ± 0,74 % angegeben.

Für das Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus wird daher zunächst ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % angesetzt. Unter Berücksichtigung, dass die Vergleichsobjekte mit 86 m² bzw. 78 m² Wohnfläche deutlich kleiner sind als das Bewertungsobjekt mit 201 m² Wohnfläche, wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz geringfügig angehoben und mit 2,1 % berücksichtigt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die 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 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 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.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

rd. **466.000,00 €**,
rd. **474.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 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 für Zweifamilienhäuser) und für die Ertragswertermittlung ebenfalls in guter Qualität (Wohnflächenberechnung, aktuell gültiger Mietspiegel, regionaler Liegenschaftszinssatz für verschiedene Wohnungseigentume) 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 $1,0 \text{ (a)} \times 1,0 \text{ (b)} = 1,00$ und
das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,7 \text{ (c)} \times 1,0 \text{ (d)} = 0,70$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[466.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 474.000,00 \text{ €} \times 0,70] / 1,70 = 469.294,12 \text{ €}$ rd. 469.000,00 €

4.6.5 Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Schulstraße 6 b

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Kirchhellen	4445	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche:
Kirchhellen	62	569	509 m ²

Der Verkehrswert des 51.243/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Kirchhellen, Flur 62, Flurstück 569, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Schulstraße 6 b, in 46244 Bottrop, Ortsteil Kirchhellen, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, Nr. I des Aufteilungsplanes, mit Kellerräumen Nr. I 11 – I 17 und der Garage Nr. I 10 des Aufteilungsplanes, wurde entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 mit rd.

469.000,00 €

(in Worten: vierhundertneunundsechzigtausend 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 03. Januar 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 Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen 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 2023
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2023
- [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 2023
- [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)

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)

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV) 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 Kirchhellen
- Anlage 4.1: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 4.2: Innenaufnahmen
- Anlage 5: Bauzeichnungen
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung
- Anlage 7: Amtliche Auskünfte
- Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen