

Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens

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

In dem Originalgutachten können außerdem enthalten sein:

- Straßenkartenausschnitt
- Stadtplanausschnitt
- Flurkartenausschnitt
- Fotos
- Bauzeichnungsausschnitte
- Amtliche Schreiben

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.

DIPL.-ING. (FH) VOLKER RÜPING

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



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

Amtsgericht Hamm
Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Abteilung 022
Postfach 11 41
59061 Hamm

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

Geschäftsnummer: 022 K 009/23
Gutachtennummer: 2023-08-034

Marl, den 20. Oktober 2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem frei stehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks, Gemarkung Hamm, Flur 8, Flurstück 626; des mit einer Reihengarage bebauten Grundstücks, Gemarkung Hamm, Flur 8, Flurstück 619, sowie der unbebauten Grundstücke Gemarkung Hamm, Flur 8, Flurstücke 625, 628, 612, 627 und 613, allesamt Pillauer Straße 21 in 59065 Hamm.



Die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte wurden zum Stichtag 18.10.2023 ermittelt mit rd.

304.000,00 € als Einzelausgebot für das Flurstück 626 (Wohnhaus),

8.000,00 € als Einzelausgebot für das Flurstück 619 (Garage),

29.500,00 € als Einzelausgebot für das Flurstück 625 (rückwärtiger Garten),

8.600,00 € als Einzelausgebot für das Flurstück 612 (Wegefläche),

3.300,00 € als Einzelausgebot das für Flurstück 613 (Wegefläche),

820,00 € als Einzelausgebot das für Flurstück 627 (Wegefläche),

17.600,00 € als Einzelausgebot für das Flurstück 628 (Wegefläche), oder

372.000,00 € als Gesamtausgebot für alle Flurstücke.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 42 Seiten. Das Gutachten wurde in elf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Einfamilienhaus.....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	14
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen	16
3.2.5	Beschreibung der Wohn- und Nutzeinheit.....	16
3.2.6	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung	19
3.3	Garage	20
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	20
3.3.2	Ausführung und Ausstattung	20
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
3.3.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen	20
3.3.5	Beschreibung der Nutzeinheit.....	20
3.4	Außenanlagen.....	21
3.5	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung	21
3.5.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau	21
3.5.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzeinheit.....	21
4	Ermittlung der Verkehrswerte	23
4.1	Grundstücksdaten.....	23
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	25
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	26
4.2.4	Bewertung des Grundstücks.....	26
4.3	Bodenwertermittlung	28
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale	28
4.3.2	Ermittlung der Bodenwerte	29
4.4	Sachwertermittlung	30
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	31
4.4.3	Sachwertberechnung, Flurstück 626 (Wohnhaus)	35
4.4.4	Sachwertberechnung, Flurstück 619 (Garage).....	37
4.4.5	Sachwertberechnung der befestigten Freiflächen und des Gartens	38
4.4.6	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	39
4.5	Ertragswertermittlung.....	46

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	46
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	46
4.5.3	Ertragswertberechnung, Flurstück 626 (Wohnhaus)	49
4.5.4	Ertragswertberechnung, Flurstück 619 (Garage)	50
4.5.5	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	51
4.6	Wertänderungen durch Grundstücksbelastungen	54
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	55
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	55
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	55
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	56
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	56
4.7.5	Verkehrswerte	58
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	61
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	61
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen.....	61
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	61
6	Verzeichnis der Anlagen.....	62

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden sollen ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebautes Grundstück, ein mit einer Garage bebautes Grundstück und mehrere Garten- und Wegeflächen, allesamt Pillauer Straße 21 in 59065 Hamm.	
Objektadresse:	Pillauer Straße 21 59065 Hamm	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von:	Hamm
	Blatt-Nr.:	6134A
	Laufende Nr. des Grundstücks:	1
	Gemarkung:	Hamm
	Flur:	8
	Flurstück:	625
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Pillauer Straße 21
	Größe:	234 m ²
	Grundbuch von:	Hamm
	Blatt-Nr.:	6134A
	Laufende Nr. des Grundstücks:	2
	Gemarkung:	Hamm
	Flur:	8
	Flurstück:	619
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Pillauer Straße
	Größe:	36 m ²
	Grundbuch von:	Hamm
	Blatt-Nr.:	6134A
	Laufende Nr. des Grundstücks:	3
	Gemarkung:	Hamm
	Flur:	8
	Flurstück:	626
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Pillauer Straße 21
	Größe:	224 m ²
	Grundbuch von:	Hamm
	Blatt-Nr.:	6134A
	Laufende Nr. des Grundstücks:	8
	Gemarkung:	Hamm
	Flur:	8
	Flurstück:	628
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Pillauer Straße 21
	Größe:	42 m ²
	Grundbuch von:	Hamm
	Blatt-Nr.:	6134A
	Laufende Nr. des Grundstücks:	9
	Gemarkung:	Hamm
	Flur:	8
	Flurstück:	612
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche

Lage:	Pillauer Straße 21
Größe:	16 m ²
Grundbuch von:	Hamm
Blatt-Nr.:	6134A
Laufende Nr. des Grundstücks:	10
Gemarkung:	Hamm
Flur:	8
Flurstück:	627
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Pillauer Straße 21
Größe:	4 m ²
Grundbuch von:	Hamm
Blatt-Nr.:	6134A
Laufende Nr. des Grundstücks:	11
Gemarkung:	Hamm
Flur:	8
Flurstück:	613
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Pillauer Straße 21
Größe:	86 m ²

Bei den vorgenannten Bewertungsflurstücken handelt es sich aufgrund der Anordnung zueinander sowie der jeweiligen Nutzung, um eine wirtschaftliche Einheit. Bei der Versteigerung einzelner Flurstücke an Dritte, insbesondere der am Wohnhaus angrenzenden Flurstücke könnten bauordnungsrechtlich problematische Zustände entstehen, die einer wirtschaftlichen Nutzung entgegen stehen.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hamm
Borbergstraße 1
59065 Hamm

Auftrag vom 17. August 2023

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

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Zuge der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Derzeitige Nutzung: Das Bewertungsobjekt ist vollständig eigen genutzt.

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

Wertermittlungsstichtag: 18. Oktober 2023

Tag der Ortsbesichtigung: 18. Oktober 2023

Dauer der Ortsbesichtigung:	Beginn: 10.00 Uhr Ende: 11.45 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	Beim Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten bis auf den Spitzboden und die Garage besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zum Ortstermin waren die Miteigentümer gemäß Grundbuchblatt Abt. I lfd. Nrn. 6.1 und 6.2.2 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)• Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Hamm 09.10.2023• Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Hamm vom 27.09.2023• Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Hamm zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 22.09.2023• Planungsrechtliche Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Hamm vom 02.10.2023• eine digitale Bauakte im PDF-Format vom Bauordnungsamt der Stadt Hamm vom 29.09.2023• unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Hamm Blatt 6134A, Seiten 1 – 23 von 23, vom 16.06.2023 mit letzter Änderung vom 31.05.2023• notariell beglaubigter Grundstückskaufvertrag UR-Nr. 998/1980 des Notars Dr. Günther Göcken in Hamm vom 03. September 1980• Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm• Qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Hamm, Stand 01.07.2023• nicht qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Hamm, Stand 01.01.2021• erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Regierungsbezirk:	Arnsberg	
Stadt:	Hamm	
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Hamm hat rd. 182.000 Einwohner.	
Lage:	Die Stadt Hamm liegt am Nordostrand des Ruhrgebietes. Nördlich angrenzend liegt das Münsterland, östlich die Soester Börde.	
	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Hamm-Norden, nördlich des Stadtzentrums.	
Flächenausdehnung:	Hamm, gesamt	(226 km ²)
Wirtschaft:	Die Wirtschaft in Hamm ist wie das übrige Ruhrgebiet, stark geprägt von dem derzeitig stattfindenden Strukturwandel in der Region.	
	Die beschäftigungsstärksten Unternehmen kommen aus den Bereichen Elektrotechnik, Gesundheitswesen, Stahlverarbeitung, Chemie, Stahl- und Maschinenbau sowie aus der Justiz.	
	Die größeren Gewerbegebiete sind: Uentrop, Rhynern, Hafen und Radbod	
Theater/Museen/Gärten:	In Hamm bietet u. a. die Waldbühne Hamm-Heessen ein sehr abwechslungsreiches Programm.	
	Das Gustav-Lübke-Museum bietet Interessierten unter anderem die bedeutendste Sammlung des Landes an ägyptischen Exponaten.	
	Ein Naturkundemuseum befindet sich am Tierpark.	
Naherholung/Freizeit:	Der Maximilianpark ist ein für die Landesgartenschau auf einem ehemaligen Zechengelände geschaffener Park. In ihm befindet sich das Wahrzeichen von Hamm, der bekannte Glaselefant.	
	Der Friedrich-Ebert-Park, der Tierpark, der Kurpark Bad Hamm, das Schloss Ermelinghof, weitläufige Waldgebiete, Wiesen und Flussauen ergänzen die Möglichkeiten zur familienfreundlichen Freizeitgestaltung. In Hamm befinden sich unter anderem auch zwei Golfplätze.	
Bildung:	In Hamm sind Schulen jeder Art zu finden. Angefangen von Grund-, Haupt-, Real- und Gesamtschulen befinden sich auch Gymnasien, Waldorfschule und Fernuniversität im Stadtgebiet. Die Aus- und Weiterbildung wird durch eine Vielzahl von Berufsausbildungszentren abgerundet.	

Besonderheiten:	Durch das Stadtgebiet führt die Lippe mit dem Datteln-Hamm Kanal. Der Kanal verfügt über eine gute Anbindung an die nationale Binnenschifffahrt und ist durch den großen Industriehafen sowie den Container- und Rangierbahnhof gut gerüstet für die Schwerindustrie.	
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Dortmund	(ca. 48 km entfernt)
	Münster	(ca. 47 km entfernt)
	Ahlen	(ca. 15 km entfernt)
	Werne	(ca. 19 km entfernt)
	Bergkamen	(ca. 18 km entfernt)
	Unna	(ca. 36 km entfernt)
	Werl	(ca. 19 km entfernt)
	Soest	(ca. 29 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf, Stadtmitte	(ca. 106 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	A1 Richtung Hamburg/Köln Anschlussstelle Hamm/Bergkamen Auffahrt:	(ca. 12 km entfernt)
	A2/B63 Richtung Oberhausen/Hannover Anschlussstelle Hamm Auffahrt:	(ca. 9 km entfernt)
Bahnhof/Bahnverbindungen:	Anschlussstelle Hbf. Hamm (Westf.)	(ca. 2,5 km entfernt)
	Die Bahnlinie führt in Nordrichtung u.a. nach Münster. In Südrichtung führt sie zum Hauptbahnhof Hamm.	
	Am Hauptbahnhof Hamm laufen 6 Hauptstrecken der Deutschen Bahn zusammen. Der Hauptbahnhof verfügt über Anschlüsse des Eurocity, Intercity Express und Interregio.	
Binnenhafen:	Der Hammer Hafen ist der zweitgrößte öffentliche Kanalhafen in Deutschland und verfügt über moderne Verlade-, Lösch- und Umschlaganlagen.	
Flughäfen:	Münster/Osnabrück (FMO) Dortmund-Wickede (DTM)	(ca. 75 km entfernt) (ca. 35 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

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

Wohn- und Geschäftslage:	einfache innerstädtische Wohnlage, keine unmittelbare Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	normal für den innerstädtischen Bereich
Topographie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	ca. 16 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 625: 234 m ² Flurstück 619: 36 m ² Flurstück 626: 224 m ² Flurstück 628: 42 m ² Flurstück 612: 16 m ² Flurstück 627: 4 m ² Flurstück 613: 86 m ² (nachfolgend Bewertungsflurstücke genannt)
Grundstücksform:	Flurstück 625: rechteckige Grundstücksform Flurstück 619: rechteckige Grundstücksform Flurstück 626: annähernd rechteckige Grundstücksform mit dreieckigem Eckenabschnitt Flurstück 628: rechteckige Grundstücksform Flurstück 612: rechteckige Grundstücksform Flurstück 627: dreieckige Grundstücksform Flurstück 613: rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	verkehrsberuhigte Seitenstraße im Bereich des Wohnhauses als Fuß- und Radweg ausgewiesen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss Frisch- und Abwasser Gas aus öffentlicher Versorgung Telefon-Festnetzverbindung Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	nur Grenzbebauung der Garage 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, Rissbildung o. ä.) wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ein Bergschadensminderwertverzicht ist im Grundbuchblatt nicht eingetragen. Sofern Bergschäden festgestellt werden, sind diese dem Betreiber oder dem Rechtsnachfolger anzuzeigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass größere Bergschäden wertneutral beseitigt werden.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Eine unbeglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Hamm, Blatt 6134A, Seiten 1 – 23 von 23 vom 16. Juni 2023 mit letzter Änderung vom 31. Mai 2023 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 8, Flurstück 625, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 21, Größe 234 m²

Lfd. Nr. 2

Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 8, Flurstück 619, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße, Größe 36 m²

Lfd. Nr. 3

Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 8, Flurstück 626, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 21, Größe 224 m²

Lfd. Nr. 8

Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 8, Flurstück 628, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 21, Größe 42 m²

Lfd. Nr. 9

Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 8, Flurstück 612, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 21, Größe 16 m²

Lfd. Nr. 10

Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 8, Flurstück 627, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 21, Größe 4 m²

Lfd. Nr. 11

Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 8, Flurstück 613, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 21, Größe 86 m²

Eintragungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 1 zu 11

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Bundesrepublik Deutschland (Deutsche Bundespost) bestehend in der Berechtigung auf Errichtung und Unterhaltung von Fernmeldeanlagen. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 03. September 1980 am 27. Januar 1981. Mit dem Grundstück lfd. Nr. 5 von Hamm Blatt 6104 hierher zur Mithaft übertragen am 20. Mai 1981. Weitere Mithaft besteht im Grundbuch von Hamm Blätter 10505, 10506, 7113.

Lfd. Nr. 3 zu 9

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend aus dem Recht auf Anlegung, Haltung und Unterhaltung von Fernmeldeanlagen für die Bundesrepublik Deutschland (Deutsche Bundespost). Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 03. September 1980 am 27. Januar 1981. Mit dem Grundstück lfd. Nr. 7 von Hamm Blatt 10691 nach Löschung dort hierher übertragen am 05. April 1983.

Lfd. Nr. 6 zu 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamm, Az. 22 K 9/23). Eingetragen am 31.05.2023.

Die Eintragungen lfd. Nrn. 4, 5, 6, 7 wurden gelöscht.

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 Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Hamm vom 09.10.2023 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 9, Seiten 1 und 2).

Baulasten:

Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Hamm sind zu den Bewertungsflurstücken mit Stand 27.09.2023 keine Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 9, Seite 3).

Auf den benachbarten Flurstücken der Wohnhäuser Pillauer Straße 17 und 19 (Flurstücke 614, 615, 624, 744 und 745) wurden jedoch Baulasten zugunsten der Bewertungsflurstücke eingetragen, um die Erschließung des Bewertungsobjektes zu sichern (vgl. Anlage 9, Seiten 4 bis 7).

In der Wertermittlung ist bei dem Bewertungsobjekt keine Wertanpassung vorzunehmen, weil grundsätzlich von einer gesicherten Erschließung ausgegangen wird.

In der Bodenwertermittlung wurde der beitragsfreie Bodenrichtwert herangezogen.

Im Sachwertverfahren wurde ein Marktangepassungsfaktor und im Ertragswertverfahren ein Liegenschaftszinssatz aus der örtlichen Lage angesetzt, die ebenfalls modellkonform aus beitragsfreien Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden.

Eventuell ausstehende Erschließungs- oder Ausbaubeuräge werden als boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) gesondert berücksichtigt. Dies ist im diesem Bewertungsfall jedoch nicht erforderlich.

Denkmalschutz:

Ein Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im

Flächennutzungsplan:

Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt ein qualifizierter Bebauungsplan Nr. 07.015 in 3. Änderung vor (vgl. Anlage 9, Seite 9).

Demnach gelten hierfür folgende Vorgaben:

Bauliche Nutzung: WR (reines Wohngebiet)

Bauweise: o (offene Bauweise)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl: 0,7

Geschosszahl: II

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen des Bauaktenarchivs der Stadt Hamm und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es konnte eine digitale Bauakte im PDF-Format, bestehend aus 15 Seiten, vom Sachverständigen eingesehen werden. Die Bauunterlagen zur Garage lagen nicht vor.

Demnach wird zum Wohnhaus gemäß:

- Bauschein Nr. 1639/81 vom 26.10.1981 zur Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses (Okal-Fertighaus)
- Schlussabnahmeschein Nr. 1639/81 vom 10.02.1984 zur Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses (Okal-Fertighaus) 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 Bauverwaltungsamtes der Stadt Hamm vom 22.09.2023 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabenfrei anzusehen (vgl. Anlage 9, Seite 8).

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 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Fertigbauweise
eingeschossiges Gebäude, frei stehend ausgeführt
Das Gebäude ist voll unterkellert.
Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut.

Baujahr: 1981 (reel)

Außenansicht: Sparverbinder an Kelleraußenwand, Putzfassade mit Anstrich im Erdgeschoss, Kunstschieferverkleidung an den Giebeln und Traufen

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart: Holzrahmen-Fertigbauweise mit konventionell errichtetem Kellergeschoss

Fundamente: unbekannt, bauzeittypisch ist Stahlbeton

KG-Sohle: Beton

Kellermauerwerk: Mauerwerk

Erd- und Dachgeschoßwände Holzrahmenbauweise / Trockenbau-Ständerwerkswände

Decken: Ortbetondecke über KG, sonst Holzbalkendecken über EG und DG

Dacheindeckung: Pfannendeckung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung laut Grundrisszeichnungen (vgl. Anlage 6)

Kellergeschoss:

- fünf Kellerräume
- Heizungskeller

Erdgeschoss:

- Windfang
- WC
- Küche
- Essdiele
- Wohnen
- Terrasse
- Eltern
- Flur mit Fläche des proj. Abstellraumes (nicht ausgeführt)
- Bad
- Kind

Dachgeschoss:

- Flur
- Abstellraum
- Wohnen
- Küche
- Schlafen
- Bad

Spitzboden: nicht ausgebaut

Keller

Bodenbeläge: Estrich, in drei Kellerräumen mit Fliesen (hellgrau bzw. terracotta meliert)

Wandbekleidungen: Mauerwerk mit Fugenglattstrich, tlw. mit Anstrich (weiß) im Raum Kellerbar tlw. mit einfacher Wandverkleidung

Deckenbekleidungen: Ortbetondecke mit Anstrich (weiß)

Fenster: Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung bzw. Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und Dreh- oder Kippfunktion

Türen: normale Holztüren in Holzzargen, teilverglaste Mehrwecktür zur Kelleraußentreppe

Treppenaufgang

Bodenbeläge: Treppe vom EG bis KG als Betontreppe bestehend aus Fertigstufen

Wandbekleidungen: Treppe vom EG bis DG als gerade Holztreppe

Deckenbekleidungen: Einschubtreppe zum Spitzboden

Deckenbekleidungen: EG/KG: Mauerwerk mit Fugenglattstrich
EG/DG: GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Deckenbekleidungen: einfache Deckenvertäfelung (weiß)

Geländer: Holzhandlauf zum DG

Dach

Dachkonstruktion: Holztragkonstruktion

Dachform: Satteldach ohne Dachgauben

Dacheindeckung: Betondachsteine (schwarzgrau)

Regenentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech

Fenster und Türen

Fenster: Fenster aus Kunststoffprofilen mit Holzklemmleisten zur Fixierung der Zweifachverglasung und Drehkippschlägen (Baujahr 1981)

Rollläden: Rollläden: Kunststoff (grau) mit el. Rolladenantrieben (2010 nachgerüstet)

Fensterbänke innen: schmale Holzfensterbänke mit Anstrich (weiß) oder beschichtete Spanplatten

Fensterbänke außen: Profilblech (braun)

Hauseingangstür: verglaste Holzsprossentür (braun) mit fest stehendem Seitenelement und Zweifachverglasung

Die Klingel- und Briefkastenanlage befindet sich im Seitenelement.

Innentüren: Holztüren mit Holzzargen, normale Qualität und Ausführung, zum Raum Wohnen und Flur im EG nur Holzzargen mit Rundbögen

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung: Gas-Brennwertkessel mit Warmwasserspeicher Fabr. Viessmann Vitodens 200 mit Warmwasserspeicher Viessmann Vitocell 300 im Heizungskeller installiert. Nach Auskunft des Miteigentümers (Abt. I lfd. Nr. 6.1) wurde der Wärmeerzeuger im Jahr 2010 eingebaut.

Die Beheizung erfolgt im Erdgeschoss überwiegend über eine Fußbodenheizung, sonst Flachheizkörper mit Thermostatventilen.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral aus der Heizungsanlage.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

- Kelleraußentreppen
- Eingangsstufen
- Terrassenplatte mit Treppe

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

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

3.2.5 Beschreibung der Wohn- und Nutzeinheit

Von der Wohneinheit lag keine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde bei der Ortsbesichtigung ein örtliches Aufmaß angefertigt (vgl. Anlage 8, Seiten 2 und 3).

Raumaufteilung

Wohnfläche:	Windfang im EG	5,68 m ²
	Essdiele im EG	17,57 m ²
	Küche im EG	8,65 m ²
	Wohnen im EG	32,32 m ²
	Terrasse im EG (zu 25 % gemäß WoFlV)	6,79 m ²
	Flur mit Abstellraum im EG	7,60 m ²
	Eltern im EG	20,40 m ²
	Bad im EG	6,17 m ²
	Kind im EG	12,07 m ²
	WC im EG	2,36 m ²

Flur im DG	4,68 m ²
Wohnen im DG	31,97 m ²
Küche im DG	5,61 m ²
Schlafen im DG	16,10 m ²
Bad im DG	6,20 m ²
Abstellraum im DG	0,84 m ²
	185,01 m ²
	somit rd. 185 m ²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Windfang im EG:

- Bodenbeläge: Fliesen (braunbeige meliert)
Wandbekleidungen: GK mit Spachtelung und Anstrich (blassgelb)
Deckenbekleidungen: einfache Deckenverkleidung aus Holzwerkstoffen (weiß)

Essdiele im EG:

- Bodenbeläge: Fliesen (braunbeige meliert)
Wandbekleidungen: GK mit Spachtelung und Anstrich (hellbeige)
Deckenbekleidungen: Zierbalken und GK mit Anstrich (weiß)

Küche im EG:

- Bodenbeläge: Feinsteinzeug (hellbeige)
Wandbekleidungen: GKtz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß und braun),
Deckenbekleidungen: Fliesenspiegel (hellbeige meliert)
einfache Deckenverkleidung aus Holzwerkstoffen (braun)

Wohnen im EG:

- Bodenbeläge: Fliesen (braunbeige meliert)
Wandbekleidungen: GK mit Raufasertapete und Anstrich (beige, braun)
Deckenbekleidungen: bessere Holzvertäfelung (braun)

Terrasse im EG:

- Bodenbeläge: Rohbeton
Wandbekleidungen: keine festgestellt
Deckenbekleidungen: keine festgestellt

Flur und Abstellraum im EG:

- Bodenbeläge: Fliesen (braunbeige meliert)
Wandbekleidungen: GK mit Raufasertapete und Anstrich (hellbeige)
Deckenbekleidungen: einfache Deckenverkleidung aus Holzwerkstoffen (braun)

Eltern im EG:

- Bodenbeläge: Laminat in Holzoptik
Wandbekleidungen: GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen: bessere Holzvertäfelung (braun)

Bad im EG:

- Bodenbeläge: Fliesen (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen: GK mit Fliesen, raumhoch (hellbeige meliert)
Deckenbekleidungen: einfache Deckenverkleidung aus Holzwerkstoffen (braun)

Kind im EG:

- Bodenbeläge: Teppich (braunbeige)
Wandbekleidungen: GK mit Raufasertapete und Anstrich (hellbeige, braun)
Deckenbekleidungen: einfache Deckenverkleidung aus Holzwerkstoffen (braun)

WC im EG:

Bodenbeläge: Kleinmosaikfliesen (braunbeige meliert)
Wandbekleidungen: GK mit Fliesen bis ca. 1,2 m (braunbeige meliert), darüber GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen: einfache Deckenverkleidung aus Holzwerkstoffen (braun)

Flur im DG:

Bodenbeläge: Laminat
Wandbekleidungen: GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen: einfache Deckenverkleidung aus Holzwerkstoffen (braun)

Wohnen im DG:

Bodenbeläge: Laminat
Wandbekleidungen: GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen: einfache Deckenverkleidung aus Holzwerkstoffen (braun)

Küche im DG:

Bodenbeläge: Fliesen (hellbeige)
Wandbekleidungen: GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß),
Deckenbekleidungen: Fliesenspiegel (weiß)
einfache Deckenverkleidung aus Holzwerkstoffen (braun)

Schlafen im DG:

Bodenbeläge: Laminat
Wandbekleidungen: GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen: einfache Deckenverkleidung aus Holzwerkstoffen (braun)

Bad im DG:

Bodenbeläge: Fliesen (hellgrau meliert)
Wandbekleidungen: GK mit Fliesen, raumhoch (hellgrau meliert)
Deckenbekleidungen: einfache Deckenverkleidung Fi/Ta mit Anstrich (weiß)

Abstellraum im DG:

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

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation:

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

Sanitäre Installation:

Bad im EG:

- wandhängendes WC mit Einbauspülkasten
 - Handwaschbecken
 - Badewanne
 - Dusche mit Alukabine und Kunststoffverglasung
- normale Ausstattung und Qualität, beige Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

WC im EG:

- stehendes WC mit Aufbauspülkasten
 - kl. Handwaschbecken
- normale Ausstattung und Qualität, beige Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Bad im DG:

- stehendes WC mit Aufbauspülkasten
 - Handwaschbecken
 - Badewanne mit Dusch- und Brausestangen
- normale Ausstattung und Qualität, hellgraue Sanitärobjecte, verchromte Garnituren

Sonstige Sanitäreinrichtungen:

- Kaltwasseranschluss außen an der westlichen Giebelwand
- Warm- und Kaltwasseranschlüsse im Waschkeller und an der Kellerbar
- Warm- und Kaltwasseranschlüsse in den Küchen im EG und DG
- stehendes WC mit Aufbauspülkasten im Waschkeller (grau)
- Handwaschbecken im Waschkeller (grau)

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung:

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

Die Küche wurde laut Auskunft der beim Ortstermin anwesenden Miteigentümer im Jahr 2010 eingebaut. Die Herstellungskosten wurden mit rd. 7.000,00 € angegeben. Die übliche Nutzungsdauer der Einbauküche wird mit 15 bis 20 Jahren angenommen.

Als Elektrogeräte wurden verbaut:

- Geschirrspülmaschine
- Cerankochfeld
- Dunstabzugshaube
- Kühlschrank mit Eisfach
- Backofen

Laut Auskunft sind alle Elektrogeräte in einem funktionstüchtigen Zustand.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Nutzungsdauer und des augenscheinlichen Zustandes wird bei der Einbauküche ein gesonderter Zeitwert mit ca. **2.000,00 €** geschätzt.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal

3.2.6 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:

- Der Wärmeerzeuger mit Warmwasserspeicher wurde 2010 erneuert.
- Die Fensterrollläden wurden mit Elektroantrieben ausgestattet.

Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.3 Garage

Vorbemerkungen:

Die Garage konnte von innen nicht besichtigt werden. Es wird der altersgerechte Zustand ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden angenommen.

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude:	Eingeschossiges Gebäude, als normale Reihenendgarage ausgeführt. Die Garage ist nicht unterkellert. Das Dach ist als Flachdach mit Bitumendachabdichtung ausgeführt.
Baujahr:	1981 (im Zuge der Errichtung des Einfamilienhauses)
Außenansicht:	Spritzputz (hellgrau)

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart:	Beton-Fertigbauweise
Fundamente:	unbekannt, bauzeittypisch sind Beton-Punktfundamente
Außenmauerwerk:	Betonwände mit Spritzputz

Türen und Tore

Seitentür:	keine festgestellt
Tore:	ungedämmtes Stahlschwingtor

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro, Heizung und Wasserversorgung

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

3.3.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	keine festgestellt
Besondere Einrichtungen:	keine festgestellt

3.3.5 Beschreibung der Nutzeinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Garage:

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt

3.4 Außenanlagen

Ein Vorgarten ist nicht vorhanden. Die eingangseitigen und seitlichen Freiflächen sind gepflastert. Dreiseitig umlaufend ist hausnah ein Kiesrandstreifen vorhanden.

Der rückwärtige Garten besteht überwiegend aus einer großflächigen Terrasse (Rohbeton) und einer ausgedehnten Rasenfläche. Vereinzelt sind Pflanzbeete mit Strauchwerk vorhanden.

Die Einfriedung besteht aus verschiedenen Zaunsystemen (Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun) und wurde teilweise auch von den Nachbarn gesetzt.

Die Außenanlagen wurden insgesamt normal gestaltet und befinden sich überwiegend auf gesonderten bewertungsrelevanten Flurstücken.

3.5 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

3.5.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

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

Baumängel/Bauschäden,
Instandhaltungsstau:

- An der Eingangstreppe haben sich tlw. die Stufen gelöst.
- Die Terrasse benötigt einen Verkehrsbelag mit einer fachgerechten Randeinfassung.
- Im Bad im DG ist ein Heizkörper durchgerostet. Zudem ist das Dachflächenfenster erneuerungsbedürftig. Die Bodenfliesen weisen Hohllagen und Fugenschäden auf.
- Ansonsten wurde lediglich eine normale Alterswertminderung mit bauzeittypischen Gebrauchsspuren festgestellt.

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

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

3.5.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzeinheit

Wirtschaftliche Wertminderung:

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

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

Die Höhe der tatsächlichen Kosten kann deutlich von den hier angegebenen Kosten abweichen, weil Materialbemusterungen, Abweichungen bei der Ausführung bzw. Einbringen von Eigenleistungen und aktuelle Marktsituationen nicht berücksichtigt werden. Zudem können bei der zerstörungsfreien Sichtprüfung verdeckte Baumängel bzw. Bauschäden durch Mobilier oder sonstige Bauteile unerkannt geblieben sein.

Gebäudezustand: Der bauliche Zustand ist insgesamt als durchschnittlich unter Berücksichtigung der Baualtersgruppe anzusehen.
Es ist ein durchschnittlicher Unterhaltungsstau erkennbar.

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte des mit einem frei stehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks, Gemarkung Hamm, Flur 8, Flurstück 626; des mit einer Reihengarage bebauten Grundstücks, Gemarkung Hamm, Flur 8, Flurstück 619, sowie der unbebauten Grundstücke Gemarkung Hamm, Flur 8, Flurstücke 625, 628, 612, 627 und 613, allesamt in 59065 Hamm, Pillauer Straße 21 zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 21

Grundbuch Hamm	Blatt 6134A	Ifd. Nr.: 1	
Gemarkung Hamm	Flur 8	Flurstück 625	Fläche: 234 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße

Grundbuch Hamm	Blatt 6134A	Ifd. Nr.: 2	
Gemarkung Hamm	Flur 8	Flurstück 619	Fläche: 36 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 21

Grundbuch Hamm	Blatt 6134A	Ifd. Nr.: 3	
Gemarkung Hamm	Flur 8	Flurstück 626	Fläche: 224 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 21

Grundbuch Hamm	Blatt 6134A	Ifd. Nr.: 8	
Gemarkung Hamm	Flur 8	Flurstück 628	Fläche: 42 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 21

Grundbuch Hamm	Blatt 6134A	Ifd. Nr.: 9	
Gemarkung Hamm	Flur 8	Flurstück 612	Fläche: 16 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 21

Grundbuch Hamm	Blatt 6134A	Ifd. Nr.: 10	
Gemarkung Hamm	Flur 8	Flurstück 627	Fläche: 4 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 21

Grundbuch Hamm	Blatt 6134A	Ifd. Nr.: 11	
Gemarkung Hamm	Flur 8	Flurstück 613	Fläche: 86 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetesten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden 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. Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantieren Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

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

Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

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

Hinweis:

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

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenwert (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV 21).

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

4.2.4 Bewertung des Grundstücks

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

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV 21 vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV 21) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis:

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

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

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlte oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
 - b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
- oder
- c) i.S.d. § 20 ImmoWertV 21 geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
 - sowie
 - d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

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

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

Ertragswertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies wird wie folgt begründet:

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

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

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

4.3 Bodenwertermittlung

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

4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

Gemeinde:	Hamm
Postleitzahl:	59065
Gemarkungsname:	Hamm
Gemarkungsnummer:	1356
Ortsteil:	Norden
Bodenrichtwertnummer:	509
Bodenrichtwert:	120 €/m ² (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2023-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	II
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 der Bodenwerte

Vorbemerkungen:

Bei den vorgenannten Bewertungsflurstücken handelt es sich aufgrund der Anordnung zueinander sowie der jeweiligen Nutzung, um eine wirtschaftliche Einheit. Bei der Versteigerung einzelner Flurstücke an Dritte, insbesondere der am Wohnhaus angrenzenden Flurstücke könnten bauordnungsrechtlich problematische Zustände entstehen, die einer wirtschaftlichen Nutzung entgegen stehen.

Zudem kann es für einzelne Flurstücke (Wegeflächen und Garten) keinen oder nur einen stark eingeschränkten Markt geben. Interesse an solchen Einzelflurstücken kann nur ein Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks haben, somit kann es sich hier nicht um ein freies Marktgeschehen handeln.

Die optimale Verwertung der Bewertungsobjekte ist die Gesamtveräußerung an einen Marktteilnehmer. Hierzu zählt auch die Garage, weil sich Häuser mit Garagen erfahrungsgemäß besser veräußern lassen, insbesondere bei höherem Parkdruck wegen fehlender Abstellmöglichkeiten von Fahrzeugen.

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgabe gemäß § 63 ZVG (Zwangsvorsteigerungsgesetz) Einzelausgebote ausweisen zu müssen, wird daher zunächst eine Gesamtbodenbewertung vorgenommen. Für die erforderlichen Einzelausgebote wird nur eine flächenanteilige Aufteilung vorgenommen.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)		120,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	120,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 18.10.2023 ¹⁾	±	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	120,00 €/m ²
Ausrichtung des Gartens nach Süden ²⁾	×	1,05
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	126,00 €/m ²
Anpassung an die Nutzung ³⁾	×	1,00
Anpassung an die Geschosszahl ⁴⁾	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	126,00 €/m ²
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	126,00 €/m ²
Gesamtgrundstücksfläche (234 + 36 + 224 + 42 + 16 + 4 + 86) m ²	×	642,00 m ²
	=	80.892,00 €
Zu-/Abschläge	±	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	80.892,00 €
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	-	0,00 €
Bodenwert	=	80.892,00 €
Bodenwert, gerundet	rd.	81.000,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- ¹⁾ Der Bodenrichtwert ist gegenüber dem Vorjahr um 10,00 €/m² angestiegen. Für das laufende Jahr wird aufgrund der zwischenzeitlich gestiegenen Zinsen für Baukredite und Hypotheken keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.

- 2) Bei Wohnbaugrundstücken wird die Ausrichtung des Grundstücks, insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung berücksichtigt. Im Bodenrichtwert ist die Ausrichtung nicht berücksichtigt. Es ist daher nahe liegend, dass Grundstücke mit Nordausrichtung gegenüber Grundstücken mit Südausrichtung im Wert geringer anzusetzen sind. Bei dem Bewertungsobjekt wird die Ausrichtung nach Süden mit einem Zuschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.
- 3) Der Bodenrichtwert ist für die allgemeine Wohnnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 4) Der Bodenrichtwert ist für die bis zweigeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit ist somit nicht erforderlich.
- 5) Der Bodenrichtwert gilt bei einer Grundstückstiefe von 35 m. Das Bewertungsobjekt weist eine Grundstückstiefe von rd. 34 m auf. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die Grundstückstiefe des Bewertungsobjektes wird aufgrund der annähernden Übereinstimmung nicht für angemessen erachtet.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2023 auf **81.000,00 €** geschätzt.

Auf die einzelnen Flurstücke entfallen somit folgende Bodenwertanteile

Grundstück:	Nutzung:	Fläche:	Bodenwertanteil rd.:
Flurstück 625	Gartenfläche	234 m ²	29.500,00 €
Flurstück 619	Garagengrundstück	36 m ²	4.500,00 €
Flurstück 626	Wohnhausgrundstück	224 m ²	28.200,00 €
Flurstück 628	Wegefläche	42 m ²	5.300,00 €
Flurstück 612	Wegefläche	16 m ²	2.000,00 €
Flurstück 627	Wegefläche	4 m ²	500,00 €
Flurstück 613	Wegefläche	86 m ²	10.800,00 €
Gesamt:			rd. 81.000,00 €

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 (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$ Bruttogrundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$ Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I. 1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte).

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung, Flurstück 626 (Wohnhaus)

Gebäude	Wohnhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	391 m ²
NHK, Gebäude (inkl. BNK)	
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	745,00 €/m ²
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	291.295,00 €
NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)	
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	7.000,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	0,00 €
Baupreisindex (BPI) 08/2023 (2010 = 100)	178,3
Regionalfaktor (s ortsübliche Herstellungskosten)	1,0
Herstellungskosten (inkl. BNK)	
• Normgebäude	519.378,99 €
• besondere Bauteile	12.481,00 €
• besondere Einrichtungen	0,00 €
Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)	531.859,99 €
Alterswertminderung	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	38 Jahre
• prozentual, Normgebäude	52,50 %
• Betrag, Normgebäude	272.673,97 €
• prozentual, besondere Bauteile	52,50 %
• Betrag, besondere Bauteile	6.552,53 €
• prozentual, besondere Einrichtungen	0,00 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	0,00 €
Zeitwerte (inkl. BNK)	
• Betrag, Normgebäude	246.705,02 €
• Betrag, besondere Bauteile	5.928,47 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	0,00 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	252.633,49 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	=	252.633,49 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	7.579,03 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	260.212,52 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	28.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	288.412,52 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,10
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	317.253,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Bodenwert der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche	+	0,00 €
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand	-	15.000,00 €
Werteinfluss der Beiträge (Erschließungs-, Ausbaubeiträge etc.)	-	0,00 €
Abweichung von der marktüblich erzielbaren Miete	-	0,00 €
	=	302.253,77 €
Sachwert	rd.	302.000,00 €

4.4.4 Sachwertberechnung, Flurstück 619 (Garage)

Gebäude	Garage
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	16 m ²
NHK, Gebäude (inkl. BNK)	
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	233,00 €/m ²
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	3.728,00 €
NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)	
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	0,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	0,00 €
Baupreisindex (BPI) 08/2023 (2010 = 100)	178,3
Regionalfaktor (s ortsübliche Herstellungskosten)	1,0
Herstellungskosten (inkl. BNK)	
• Normgebäude	6.647,02 €
• besondere Bauteile	0,00 €
• besondere Einrichtungen	0,00 €
Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)	6.647,02 €
Alterswertminderung	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	18 Jahre
• prozentual, Normgebäude	70,00 %
• Betrag, Normgebäude	4.652,91 €
• prozentual, besondere Bauteile	0,00 %
• Betrag, besondere Bauteile	0,00 €
• prozentual, besondere Einrichtungen	0,00 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	0,00 €
Zeitwerte (inkl. BNK)	
• Betrag, Normgebäude	1.994,11 €
• Betrag, besondere Bauteile	0,00 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	0,00 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	1.994,11 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	=	1.994,11 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	400,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	2.394,11 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	4.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	6.894,11 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,10
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	7.583,52 €
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 €
	=	7.583,52 €
Sachwert	rd.	7.600,00 €

4.4.5 Sachwertberechnung der befestigten Freiflächen und des Gartens

Anmerkung:

Auf dem Flurstück 626 (Wohnhaus) sind noch überhängende bauliche Anlagen vorhanden, die sich tlw. auf die angrenzenden Flurstücke 613 und 625 erstrecken (Eigengrenzüberbau). Eine interne Überbaurente wird vereinfachend nicht für erforderlich gehalten und ist somit nicht berücksichtigt.

Gesonderte Wegeflächen:

Die Flurstücke 628, 612, 627, 613 sind mit Betonpflaster befestigt. Die Pflasterung gehört zu den Außenanlagen, ist im Bodenwert nicht enthalten und somit noch zu berücksichtigen.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer der Pflasterung beträgt rd. 50 Jahre.

Die Pflasterung wurde nach Auskunft eines Miteigentümers im Jahr 2010 erstellt und ist demnach rd. 13 Jahre alt. Die Alterswertminderung nach linearer Abschreibung beträgt 26 %.

Die Normalherstellungskosten (einschl. Randeinfassung und Oberflächenentwässerung) wurden mit rd. 60,00 €/m² angenommen. Der Baupreisindex beträgt 1,783.

Der Zeitwert der Pflasterung beträgt demnach $60,00 \text{ €/m}^2 \times 1,783 \times 0,74 = 79,17 \text{ €/m}^2$, rd. 79 €/m².

Grundstück:	Fläche:	Bodenwert-anteil:	Wertansatz Ausbau:	Zeitwert der Pflasterung:	Sachwert rd.:
Flurstück 628	42 m ²	5.300,00 €	42 m ² x 79,00 €/m ²	3.318,00 €	8.600,00 €
Flurstück 612	16 m ²	2.000,00 €	16 m ² x 79,00 €/m ²	1.264,00 €	3.300,00 €
Flurstück 627	4 m ²	500,00 €	4 m ² x 79,00 €/m ²	316,00 €	820,00 €
Flurstück 613	86 m ²	10.800,00 €	86 m ² x 79,00 €/m ²	6.794,00 €	17.600,00 €

Gesonderte Gartenfläche

Das Flurstück 625 dient als Gartenfläche und ist überwiegend mit Rasen bedeckt. Die Bepflanzung gehört zu den Außenanlagen, ist im Bodenwert nicht enthalten und somit ebenfalls zu berücksichtigen.

Da es sich jedoch um eine Bepflanzung im einfachen Umfang handelt, ist davon auszugehen, dass diese im Bodenwert bereits enthalten ist und somit nicht gesondert zu berücksichtigen ist.

Der Sachwert ergibt sich demnach aus dem reinen Bodenwert, somit **rd. 29.500,00 €**.

4.4.6 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 2	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 2	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchsschutz
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 2	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; Holzzargen
Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden (Wägungsanteil 5,0 %)	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC; Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, Raum hoch gefliest
Heizung (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 3	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
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: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1			
Dach	15,0 %		1			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5		0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,7	0,3		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1		
Fußböden	5,0 %			1		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1		
Heizung	9,0 %			1		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	51,2 %	43,3 %	5,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	51,2	371,20
3	835,00	43,3	361,56
4	1.005,00	5,5	55,28
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 788,04

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	=	788,04 €/m ² BGF
Abweichende Bauweise: (wie) Zweifamilienhaus	x	1,05
Abweichende Bauweise: Fertighaus	x	0,90
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	744,70 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd.	745,00 €/m² BGF

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppen	2.117,31 €
Hauseingangstreppe	1.270,39 €
Terrasse mit Treppe	2.540,78 €
Summe:	5.928,48 €

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

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

Die Garage wurde überwiegend in der Standardstufe 3 als Fertiggarage erstellt. Das Garagentor ist als ungedämmtes Stahlschwinger ausgeführt.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	245,00 €/m ² BGF
Abweichende Bauweise: einseitig angebaut	x	0,95
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	232,75 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd.	233,00 €/m² BGF

Anmerkungen:

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

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (BGF) wurde von mir aus den vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFlV) 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 Rauminhalt- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen (Zeitwerte)	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3 % der Gebäudesachwerte (nur Flurstück 626)	7.579,03 €
Summe	7.579,03 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

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

Gebäudealter

Das Wohnhaus wurden im Jahr 1981 errichtet und ist somit rd. 42 Jahre alt. Zur Garage lagen keine Bauunterlagen der Stadt Hamm vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Garage ebenfalls im Jahr 1981 errichtet wurde und demnach auch rd. 42 Jahre alt ist.

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

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

Wohnhaus

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>42 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	38 Jahre

Garage

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>42 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	18 Jahre

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 sachverständlich 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	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Erreichte Gesamtpunktzahl		1

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständlich 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
42 Jahre	38				
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 Gebäudealter von 42 Jahren und einem Modernisierungspunkt wurde mit 38 Jahren festgestellt. Die durchgeführten Modernisierungen bewirken noch 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 gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 für gleichartige Grundstücke in der Region rd. 20 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Als Grundlage der Sachwertfaktoren dienten jedoch Vergleichskaufpreise aus den Jahren 2021 und 2022, die noch unter dem Einfluss der Niedrigzinsphase und hohem Kaufdruck standen. Im aktuellen Bewertungsjahr sind die Kapital- und Hypothekenzinsen zwischenzeitlich stark gestiegen, sodass sich der Immobilienmarkt im laufenden Geschäftsjahr sukzessive zu einem niedrigeren Preisniveau entwickelt hat. Der objektspezifische Sachwertfaktor muss daher unter zusätzlicher Berücksichtigung der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes gedämpft angesetzt werden und wird mit 1,10 angesetzt.

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

Rohnertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmемöglichkeiten des Grundstücks (ins Besondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstige Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinetrags 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 Reineträge 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung, Flurstück 626 (Wohnhaus)

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohneinheit	185		7,18	1.328,30	15.939,60
	Summe				1.328,30	15.939,60

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)	15.939,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,83 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.160,29 €
jährlicher Reinertrag	= 12.779,31 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,5 % von 28.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 705,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.074,31 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 38 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,349
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 293.997,37 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 28.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 322.197,37 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	± 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 322.197,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
• Bodenwert der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche	+ 0,00 €
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	– 15.000,00 €
• Werteinfluss 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 €
	= 307.197,37 €
Ertragswert	rd. 307.000,00 €

4.5.4 Ertragswertberechnung, Flurstück 619 (Garage)

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	Einstellplatz		1		45,00	540,00
	Summe				45,00	540,00

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)	540,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (29,22 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 157,80 €
jährlicher Reinertrag	= 382,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,5 % von 4.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 112,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 269,70 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 18 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,353
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.871,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 4.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 8.371,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	± 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 8.371,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
• Bodenwert der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche	+ 0,00 €
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	– 0,00 €
• Werteinfluss 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 €
	= 8.371,00 €
Ertragswert	rd. 8.400,00 €

4.5.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir aus einem örtlichen Aufmaß durchgeführt. 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 nicht qualifizierten Mietspiegels der Stadt Hamm (Stand 01.01.2021) ermittelt.

Der erst zum 01.07.2023 in Kraft getretene qualifizierte Mietspiegel der Stadt Hamm konnte für das Bewertungsobjekt nicht herangezogen werden, weil es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein eigen genutztes Einfamilienhaus handelt. Die Mietspiegel hat hierfür keine Gültigkeit.

Die herangezogenen Mietansätze dienen daher nur für die überschlägige Mietwertermittlung und haben keine verbindliche Bindung.

Wohnungsmiete

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualtersklasse, Gruppe 5.1, Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 bis 1990 bezugsfertig wurden, einfache Wohnlage, Unterwert wegen Baujahr und Größe der Wohnfläche		5,20 €/m ²
Zuschlag für Brennwertheizung	+ 8 %	
Zuschlag für sanitäre Installation	+ 3 %	
Zuschlag für Fußbodenbeläge	+ 1 %	
Zuschlag für zus. Gäste-WC	+ 6 %	
Zuschlag für Einfamilienhaus	+ 20 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	+ 38 %	+ 1,98 €/m ²
Mietwert laut Mietspiegel:		rd. 7,18 €/m²

Garagen- und Stellplatzmiete

Bei den Garagen wurde ein Mietwert in Höhe von 45,00 €/Mon. als marktüblich angenommen. Nicht überdachte, jedoch befestigte Stellplätze werden mit 15,00 €/Mon. berücksichtigt.

Da für die befestigten Freiflächen (Stellplatzflächen) wegen fehlender Daten kein Ertragswertverfahren der einzelnen Flurstücke angewendet werden kann, ist der Mietwert für befestigte Stellplatzflächen nur nachrichtlich genannt.

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

Wohnungen (bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude): 344,00 €/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 des Wohnhauses:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	1 Stck.	x	344,00 €/Stck.	=	344,00 €
				Σ	344,00 €

Angesetzte Instandhaltungskosten des Wohnhauses:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	185 m ²	x	13,50 €/m ²	=	2.497,50 €
				Σ	2.497,50 €

Angesetztes Mietausfallwagnis des Wohnhauses:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	15.939,60 €	=	318,79 €
				Σ	318,79 €

Summe Bewirtschaftungskosten des Wohnhauses: = 3.160,29 €

prozentualer Anteil vom Rohertrag des Wohnhauses: = 19,83 %

Angesetzte Verwaltungskosten der Garage:

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

Angesetzte Instandhaltungskosten der Garage:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Garagen	1 Stck.	x	102,00 €/Stck.	=	102,00 €
				Σ	102,00 €

Angesetztes Mietausfallwagnis der Garage:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	540,00 €	=	10,80 €
				Σ	10,80 €

Summe Bewirtschaftungskosten der Garage: = 157,80 €

prozentualer Anteil vom Rohertrag der Garage: = 29,22 %

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 frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurde im Grundstücksmarktbericht der Stadt Hamm mit $1,6\% \pm 1,0\%$ angegeben. Dabei wurde eine mittlere Restnutzungsdauer von 44,4 Jahren festgestellt. Da bei dem Bewertungsobjekt eine Restnutzungsdauer von 38 Jahren geschätzt wurde, muss dieser noch angepasst werden.

Als Grundlage der Liegenschaftszinssätze dienten jedoch Vergleichskaufpreise aus den Jahren 2021 und 2022, die noch unter dem Einfluss der Niedrigzinsphase und hohem Kaufdruck standen. Im aktuellen Bewertungsjahr sind die Kapital- und Hypothekenzinsen zwischenzeitlich stark gestiegen, sodass sich der Immobilienmarkt im laufenden Geschäftsjahr sukzessive zu einem niedrigeren Preisniveau entwickelt hat. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz muss daher unter zusätzlicher Berücksichtigung der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes gedämpft angesetzt werden und wird mit 2,5 % angesetzt.

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 Wertänderungen durch Grundstücksbelastungen

In Abteilung II des zugehörigen Grundbuchblattes sind folgende Belastungen eingetragen:

Lfd. Nr. 1 zu 11

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Bundesrepublik Deutschland (Deutsche Bundespost) bestehend in der Berechtigung auf Errichtung und Unterhaltung von Fernmeldeanlagen. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 03. September 1980 am 27. Januar 1981. Mit dem Grundstück lfd. Nr. 5 von Hamm Blatt 6104 hierher zur Mithaft übertragen am 20. Mai 1981. Weitere Mithaft besteht im Grundbuch von Hamm Blätter 10505, 10506, 7113.

- Bei der belasteten Fläche (Flurstück 613) handelt es sich um eine vollständig gepflasterte Wegefläche die zweckentsprechend uneingeschränkt genutzt werden kann.

Bedingt durch die Grundstücksbreite von ca. 5,2 m wird die gesamte Grundstücksgröße belastet.

Bei geringfügigen Eingriffen in das Eigentum, wie hier vorliegend, kann man als Wertminderung üblicherweise 10 % des Verkehrswertes des von der Grunddienstbarkeit betroffenen Grundstücksteils annehmen.

Wertminderung	=	Belastete Fläche	x	Bodenwert	x	10 % / 100 %
	=	86 m ²	x	126 €/m ²	x	0,10
	=	1.083,60 €				

Die Wertminderung des Flurstücks 613 beträgt somit rd. 1.000,00 €

Lfd. Nr. 3 zu 9

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend aus dem Recht auf Anlegung, Haltung und Unterhaltung von Fernmeldeanlagen für die Bundesrepublik Deutschland (Deutsche Bundespost). Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 03. September 1980 am 27. Januar 1981. Mit dem Grundstück lfd. Nr. 7 von Hamm Blatt 10691 nach Löschung dort hierher übertragen am 05. April 1983.

- Bei der belasteten Fläche (Flurstück 612) handelt es sich um eine vollständig gepflasterte Wegefläche die zweckentsprechend uneingeschränkt genutzt werden kann.

Bedingt durch die Grundstücksbreite von ca. 5,2 m wird die gesamte Grundstücksgröße belastet.

Bei geringfügigen Eingriffen in das Eigentum, wie hier vorliegend, kann man als Wertminderung üblicherweise 10 % des Verkehrswertes des von der Grunddienstbarkeit betroffenen Grundstücksteils annehmen.

$$\begin{array}{lclclclcl} \text{Wertminderung} & = & \text{Belastete Fläche} & \times & \text{Bodenwert} & \times & 10 \% / 100 \% \\ & = & 16 \text{ m}^2 & \times & 126 \text{ €/m}^2 & \times & 0,10 \\ & = & 201,60 \text{ €} & & & & \end{array}$$

Die Wertminderung des Flurstücks 612 beträgt somit rd. 200,00 €

Lfd. Nr. 6 zu 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamm, Az. 22 K 9/23). Eingetragen am 31.05.2023.

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

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Flurstück 626 (Wohnhaus):

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

rd. **302.000,00 €,**
rd. **307.000,00 €** ermittelt.

Flurstück 619 (Garage):

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

rd. **7.600,00 €,**
rd. **8.400,00 €** ermittelt.

Flurstück 625 (Gartenfläche):

Der **Sachwert** wurde mit

rd. **29.500,00 €** ermittelt.

Flurstück 628 (befestigte Wegefläche):

Der **Sachwert** wurde mit

rd. **8.600,00 €** ermittelt.

Flurstück 612 (befestigte Wegefläche):

Der **Sachwert** wurde mit

rd. **3.300,00 €** ermittelt.

Flurstück 627 (befestigte Wegefläche):

Der **Sachwert** wurde mit

rd. **820,00 €** ermittelt.

Flurstück 613 (befestigte Wegefläche):

Der **Sachwert** wurde mit

rd. **17.600,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) der Aussagefähigkeit abzuleiten.

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (Bauzeichnungen, regionaler Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in befriedigender Qualität (Wohnflächenberechnung, regionaler Liegenschaftszinssatz, kein gültiger bzw. veralteter Mietspiegel) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 [b] und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,7 [d] beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das Sachwertverfahren das Gewicht
das Ertragswertverfahren das Gewicht

1,0 (a) x 1,0 (b) = 1,00 und
0,7 (c) x 0,7 (d) = 0,49.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

Flurstück 626 (Wohnhaus):

$$[302.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 307.000,00 \text{ €} \times 0,49] / 1,49 = 303.644,30 \text{ €} \quad \text{rd. } 304.000,00 \text{ €}$$

Flurstück 619 (Garage):

$$[7.600,00 \text{ €} \times 1,00 + 8.400,00 \text{ €} \times 0,49] / 1,49 = 7.863,08 \text{ €} \quad \text{rd. } 8.000,00 \text{ €}$$

4.7.5 Verkehrswerte

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 21

Grundbuch Hamm	Blatt 6134A	Ifd. Nr.: 1	
Gemarkung Hamm	Flur 8	Flurstück 625	Fläche: 234 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße

Grundbuch Hamm	Blatt 6134A	Ifd. Nr.: 2	
Gemarkung Hamm	Flur 8	Flurstück 619	Fläche: 36 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 21

Grundbuch Hamm	Blatt 6134A	Ifd. Nr.: 3	
Gemarkung Hamm	Flur 8	Flurstück 626	Fläche: 224 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 21

Grundbuch Hamm	Blatt 6134A	Ifd. Nr.: 8	
Gemarkung Hamm	Flur 8	Flurstück 628	Fläche: 42 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 21

Grundbuch Hamm	Blatt 6134A	Ifd. Nr.: 9	
Gemarkung Hamm	Flur 8	Flurstück 612	Fläche: 16 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 21

Grundbuch Hamm	Blatt 6134A	Ifd. Nr.: 10	
Gemarkung Hamm	Flur 8	Flurstück 627	Fläche: 4 m ²

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 21

Grundbuch Hamm	Blatt 6134A	Ifd. Nr.: 11	
Gemarkung Hamm	Flur 8	Flurstück 613	Fläche: 86 m ²

Die Verkehrswerte des mit einem frei stehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks, Gemarkung Hamm, Flur 8, Flurstück 626; des mit einer Reihengarage bebauten Grundstücks, Gemarkung Hamm, Flur 8, Flurstück 619, sowie der unbebauten Grundstücke Gemarkung Hamm, Flur 8, Flurstücke 625, 628, 612, 627 und 613, allesamt in 59065 Hamm, Pillauer Straße 21, wurden entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswerten zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2023 mit rd.

304.000,00 € als Einzelausgebot für das Flurstück 626 (Wohnhaus),

8.000,00 € als Einzelausgebot für das Flurstück 619 (Garage),

29.500,00 € als Einzelausgebot für das Flurstück 625 (rückwärtiger Garten),

8.600,00 € als Einzelausgebot für das Flurstück 612 (Wegefläche),

3.300,00 € als Einzelausgebot das für Flurstück 613 (Wegefläche),

820,00 € als Einzelausgebot das für Flurstück 627 (Wegefläche),

17.600,00 € als Einzelausgebot für das Flurstück 628 (Wegefläche),

oder

372.000,00 € als Gesamtausgebot für alle Flurstücke

geschätzt.

Bei den vorgenannten Bewertungsflurstücken handelt es sich aufgrund der Anordnung zueinander sowie der jeweiligen Nutzung, um eine wirtschaftliche Einheit. Bei der Versteigerung einzelner Flurstücke an Dritte, insbesondere der am Wohnhaus angrenzenden Flurstücke könnten bauordnungsrechtlich problematische Zustände entstehen, die einer wirtschaftlichen Nutzung entgegen stehen.

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 20. Oktober 2023

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2023
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2023

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm**
Grundstücksmarktbericht der Stadt Hamm, Stand 01.01.2023
- [b] **Stadt Hamm**
Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Hamm (Stand 01.07.2023)

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)

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 Hamm
- Anlage 4.1: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 4.2: Innenaufnahmen
- Anlage 5: Gebäudeansichten
- Anlage 6: Gebäudegrundrisse
- Anlage 7: Gebäudeschnitt
- Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohnflächen
- Anlage 9: Amtliche Auskünfte