

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 – Hülstraße 111 – 45772 Marl

Amtsgericht Hamm
Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Abteilung 021
Postfach 11 41
59061 Hamm

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

Geschäftsnummer: 021 K 019/21
Gutachtennummer: 2021-05-017

Marl, den 05. August 2021

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem frei stehenden Einfamilienhaus mit Wintergarten und Garage bebauten Erbbaurechts Gemarkung Hamm, Flur 17, Flurstück 377, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Starenschleife 20 in 59071 Hamm, Ortsteil Hamm-Uentrop.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 02.07.2021 ermittelt mit rd.

288.000,00 €

(in Worten: zweihundertachtundachtzigtausend Euro).

Die Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, weil diese vom Eigentümer des Erbbaurechts nicht ermöglicht wurde. Die Bewertung erfolgte daher nach Rücksprache mit dem Auftraggeber nach dem äußeren Anschein. In der Wertermittlung wurde ein Risikoabschlag vorgenommen.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten zzgl. 10 Anlagen mit insgesamt 34 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Einfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	12
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	14
3.2.5	Beschreibung der Wohn- und Nutzereinheit.....	14
3.2.6	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau.....	15
3.2.7	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit.....	15
3.3	Garage.....	16
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.3.2	Ausführung und Ausstattung.....	16
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.3.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	16
3.3.5	Beschreibung der Nutzereinheiten.....	16
3.4	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
4.1	Grundstücksdaten.....	17
4.2	Vertragsdaten des Erbbaurechts.....	17
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	18
4.3.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	19
4.3.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	20
4.3.4	Bewertung des Grundstücks.....	21
4.4	Bodenwertermittlung.....	22
4.4.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale.....	23
4.4.2	Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks.....	23
4.4.3	Bodenwertanteil des Erbbaurechts.....	24
4.4.4	Barwert der anfänglichen Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 1 zu 1.....	25
4.4.5	Barwert einer weiteren Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 2 zu 1.....	26
4.4.6	Vorkaufsrecht Abt. II lfd. Nr. 3 zu 1.....	26
4.4.7	Zwangsversteigerungseintrag Abt. II lfd. Nr. 10 zu 1.....	27
4.5	Sachwertermittlung.....	27
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
4.5.3	Sachwertberechnung.....	31

4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	32
4.6	Ertragswertermittlung	40
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	40
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	43
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	43
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	46
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	46
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	47
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	47
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	47
4.7.5	Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	48
4.7.6	Verkehrswert.....	48
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	50
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	50
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen.....	50
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	50
6	Verzeichnis der Anlagen	52

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand: Bewertet werden soll ein mit einem frei stehenden Einfamilienhaus mit Wintergarten und Garage bebautes Erbbaurecht.

Objektadresse: Starenschleife 20
59071 Hamm

Grundbuchangaben: Gemarkung: Hamm
Blatt-Nr.: 705
Flur: 17
Flurstück: 377
Wirtschaftart: Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Lage: Starenschleife 20
Größe: 543 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hamm
Borbergstraße 1
59065 Hamm

Auftrag vom 19. Mai 2021

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

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Derzeitige Nutzung: Das Bewertungsobjekt wird vom Erbbaurechtsnehmer nebst Familie bewohnt.

Nach Angabe des Eigentümers wurde zu der Adresse ein gewerblich geführtes Unternehmen angemeldet. Ein Mietvertrag für gewerbliche Räume wurde nicht zur Verfügung gestellt.

Vom Amtsgericht Hamm wurde mitgeteilt, dass zu dem Gewerbeunternehmen das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, daher wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nach Eigentümerwechsel kurzfristig genutzt werden kann oder zumindest keine Mietausfälle zu erwarten sind.

Nachfolgenutzung: In der Wertermittlung wird die vollständige Nutzung zu Wohnzwecken berücksichtigt.

Wertermittlungsstichtag: 02. Juli 2021

Tag der Ortsbesichtigung: 02. Juli 2021

Dauer der Ortsbesichtigung:	Beginn: 10.00 Uhr Ende: 10.20 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	Bei der Ortsbesichtigung konnte lediglich eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Die Innenbesichtigung wurde vom Erbbaurechtsnehmer verweigert.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zur Ortsbesichtigung waren der Erbbaurechtsnehmer und 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)• unbeglaubigter Ausdruck des Erbbaugrundbuchblattes von Hamm Blatt 705, Seiten 1 – 17 von 17, vom 08.06.2021 mit letzter Änderung vom 12.04.2021• Erbbaurechtsvertrag UR 148/1959 des Notars Dr. jur. Ludwig Hagemann aus Hamm vom 6. Mai 1959• Erbbaurechtsergänzungsvertrag UR 47/1961 des Notars Dr. jur. Ludwig Hagemann aus Hamm vom 25. Januar 1961• Erbbaurechtsergänzungsvertrag UR 127/1961 des Notars Dr. jur. Ludwig Hagemann aus Hamm vom 16. März 1961• eine elektronische Bauakte vom Bauordnungsamt der Stadt Hamm• Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitte) vom Bauordnungsamt der Stadt Hamm• Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm• Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Hamm, Stand 01.01.2021• Auszug aus der Flurkarte des Katasteramtes der Stadt Hamm vom 04.06.2021• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Hamm vom 31.05.2021• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Hamm vom 10.06.2021• Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Hamm zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 31.05.2021• erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Kreis:	Hamm
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Hamm hat rd. 180.000 Einwohner.
Lage:	<p>Die Stadt Hamm liegt am Nordostrand des Ruhrgebietes. Nördlich angrenzend liegt das Münsterland, östlich die Soester Börde.</p> <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Heessen, nördlich des Stadtzentrums.</p>
Flächenausdehnung:	Hamm, gesamt (226 km ²)
Wirtschaft:	<p>Die Wirtschaft in Hamm ist wie das übrige Ruhrgebiet, stark geprägt von dem derzeitig stattfindenden Strukturwandel in der Region.</p> <p>Die beschäftigungsstärksten Unternehmen kommen aus den Bereichen Bergbau, Elektrotechnik, Gesundheitswesen, Stahlverarbeitung, Chemie, Stahl- und Maschinenbau sowie aus der Justiz.</p> <p>Die größeren Gewerbegebiete sind: Uentrop, Rhynern, Hafen und Radbod</p>
Theater/Museen/Gärten:	<p>In Hamm bietet u. a. die Waldbühne Hamm-Heessen ein sehr abwechslungsreiches Programm.</p> <p>Das Gustav-Lübke-Museum bietet Interessierten unter anderem die bedeutendste Sammlung des Landes an ägyptischen Exponaten.</p> <p>Ein Naturkundemuseum befindet sich am Tierpark.</p>
Naherholung/Freizeit:	<p>Der Maximilianpark ist ein für die Landesgartenschau auf einem ehemaligen Zechengelände geschaffener Park. In ihm befindet sich das Wahrzeichen von Hamm, der bekannte Glaselefant.</p> <p>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.</p>

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. 44 km entfernt)
	Münster	(ca. 53 km entfernt)
	Ahlen	(ca. 13 km entfernt)
	Beckum	(ca. 17 km entfernt)
	Werne	(ca. 25 km entfernt)
	Bergkamen	(ca. 21 km entfernt)
	Unna	(ca. 33 km entfernt)
	Werl	(ca. 20 km entfernt)
	Soest	(ca. 24 km entfernt)

Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 110 km entfernt)

Autobahnzufahrt: A2/B63 Richtung Oberhausen/Hannover
Anschlussstelle Hamm (18)
Auffahrt: (ca. 10 km entfernt)

Bahnhof/Bahnverbindungen: Anschlussstelle Hbf. Hamm (Westf.) (ca. 6 km entfernt)
Die Bahnlinie führt in Nordrichtung u.a. nach Münster. In Südrichtung führt sie zum Hauptbahnhof Hamm.

Am Hbf Hamm laufen 6 Hauptstrecken der Deutschen Bahn zusammen. Der Hbf 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) (ca. 75 km entfernt)
Dortmund-Wickede (DTM) (ca. 35 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Hamm-Uentrop.
(vgl. Anlage 2)
Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil vorhanden.

Öffentliche Verkehrsmittel: Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich am Ammerweg in fußläufiger Entfernung. Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.

Wohn- und Geschäftslage:	normale Wohnlage, keine Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	gering
Topographie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	ca. 19 m
Grundstücksgröße:	543 m ² Die Angabe der Flurstücksgröße im Grundbuchblatt stimmt mit der des Liegenschaftskatasters überein.
Grundstücksform:	annähernd rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	innerörtliche Seitenstraße als Sackgasse mit Wendehammer
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung (vgl. Anlage 6, Seite 4):	<ul style="list-style-type: none">• Stromanschluss• Frisch- und Abwasseranschluss sonstige Anschlüsse sind unbekannt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	nur Grenzbebauung der Garage festgestellt
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.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Eine unbeglaubigte Abschrift aus dem Erbbaugrundbuch von Hamm, Blatt 705, Seiten 1 – 17 von 17 vom 08. Mai 2021 mit letzter Änderung vom 12. April 2021 wurde vom Sachverständigen eingesehen.
---------------------------------------	--

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Hamm Band 214 Blatt 1089 unter lfd. Nr. 120 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks: Gemarkung Hamm Flur 17 Flurstück 377 Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Starenschleife 20, Größe 543 m² in Abteilung II lfd. Nr. 32 bis zum 31. August 2058, beginnend mit dem 5. April 1961.

Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Erbbaurechts und zu seiner Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Reallast oder einem Dauerwohnrecht der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist XXXXXX XXXXXX eingetragen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 25. Januar 1961 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 5. April 1961 und umgeschrieben am 21. Juni 1963.

zu Lfd. Nr. 1

Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück ist infolge Umschreibung auf das Loseblatt-Grundbuch jetzt eingetragen im Grundbuch von Hamm Blatt 4112. Hier vermerkt am 15. Juni 1966.

zu Lfd. Nr. 1

Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks ist am 18. Oktober 1974 YYYYYY YYYYYY eingetragen worden. Hier vermerkt am 18. Oktober 1974.

zu Lfd. Nr. 1

Das Erbbaurecht ist nunmehr eingetragen im Grundbuch von Hamm Blatt 16845 in Abt. II Nr. 3. Das belastete Grundstück hat die lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses. Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks ist am 15.04.2010 ZZZZZZ ZZZZZZ in das Grundbuch eingetragen worden. Vermerkt am 23.04.2010.

Eintragungen in Abt. II:

Lfd. Nr. 1 zu 1

Erbbauzins von 250,97 DM jährlich, beginnend mit dem 1. September 1959, für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Hamm Band 214 Blatt 1089 unter lfd. Nr. 120 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 25. Januar 1961 eingetragen am 5. April 1961 und umgeschrieben am 21. Juni 1963.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast über einen erhöhten Erbbauzins bei Änderung des Lebenshaltungskostenindex für die mittlere Verbrauchergruppe um mehr als 20 Punkte für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Hamm Band 214 Blatt 1089 unter lfd. Nr. 120 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 25. Januar 1961 eingetragen am 5. April 1961 und umgeschrieben am 21. Juni 1963.

Lfd. Nr. 3 zu 1

Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Hamm Band 214 Blatt 1089 unter lfd. Nr. 120 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 25. Januar 1961 eingetragen am 5. April 1961 und umgeschrieben am 21. Juni 1963.

Die Eintragungen lfd. Nrn. 4 bis 9 zu 1 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 10 zu 1

Die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts ist angeordnet (Amtsgericht Hamm, Az.: 21 K 019/21). Eingetragen am 12.04.2021.

Veränderung zu lfd. Nr. 1

Der jährliche Erbbauzins erhöht sich um 108,60 DM, so dass nunmehr der jährliche Gesamt-Erbbauzins seit dem 1. Februar 1966 – 359,57 DM – beträgt. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. April 1970 eingetragen am 19. November 1970.

Unterstrichene Textteile sind Löschungen im Grundbuchblatt.

Sonstige Veränderungen siehe Erbbaugrundbuchblatt.

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.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten:	Nach Auskunft des Umweltamtes des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Hamm vom 10.06.2021 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 9, Seite 1).
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Hamm sind zu dem Bewertungsgrundstück mit Stand 31.05.2021 keine Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 9, Seite 4).
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 zum Wertermittlungstichtag ein gültiger Bebauungsplan vor (vgl. Anlage 9, Seiten 5 und 6).

Der gesamte Bebauungsplan kann einschl. der textlichen Festsetzungen beim Stadtplanungsamt der Stadt Hamm eingesehen werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) durchgeführt.

Es wurde eine elektronische Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Hamm vom Sachverständigen eingesehen. Zudem wurden Bauzeichnungen vom Bauordnungsamt Hamm zur Verfügung gestellt.

Demnach wird gemäß:

- Bauschein Nr. 427/63 vom 07.08.1963 zur Errichtung eines Wohnhauses
- Baugenehmigung Nr. 85-14-2 vom 28. Juli 2014 zur Erweiterung des Wohnhauses durch einen Anbau, Errichtung eines überdachten Stellplatzes und nachträgliche Genehmigung der Garage
- Bescheinigung über die abschließende Fertigstellung ohne überdachten Stellplatz und Außenanlagen vom 04. Oktober 2016

die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen unterstellt. Gegenteiliges ist nicht bekannt.

Die Überdachung des Stellplatzes wurde nicht ausgeführt.

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 31.05.2021 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 9, Seite 4).

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:	Zweigeschossiges Gebäude Einspänner, freistehend ausgeführt Das Hauptgebäude ist voll unterkellert. Der Wintergartenanbau ist nicht unterkellert.
Baujahr:	Erstbebauung 1963 Umbau und Erweiterung 2014 (überwiegende Bautätigkeit) Unter Berücksichtigung der Modernisierungen wurde ein mittleres fiktives Baujahr 1983 ermittelt (vgl. Abschnitt 4.5.4).
Außenansicht:	Wärmedämm-Verbundsystem und Stehfalzprofilverkleidung

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise mit Mauerwerk, Betonsohle, Betondecken, Holzdachstuhl und Pfannendeckung
Fundamente:	Stahlbeton
Mauerwerk:	Mauerwerk, Außenwände mit Wärmedämm-Verbundsystem, Dämmstärke 140 mm
Decken:	Stahlbetondecken
Dacheindeckung:	Pfannendeckung (rot)

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gemäß Grundrisszeichnungen)

Vorbemerkungen:

Die Benennung der Räume wurde zur Orientierung aus den Grundrisszeichnungen übernommen (vgl. Anlage 6). Nach Vergleich der genehmigten Bauzeichnungen mit den örtlichen Gegebenheiten wurde festgestellt, dass die Kelleraußentreppe nicht mehr vorhanden ist und der Hauseingang verlegt wurde. Zudem wurde der straßenseitige Balkon entfernt.

Kellergeschoss:	<ul style="list-style-type: none">• Kellerflur• Waschküche• Heizung• Koks (jetzt voraussichtlich Heizöllager, wegen Tankstutzen an der entspr. Gebäudeaußenwand, vgl. Anlage 4, Bild 8)• drei Kellerräume
Erdgeschoss:	<ul style="list-style-type: none">• Arbeiten (jetzt voraussichtlich Diele, wegen Haustür)• Treppenhaus• Diele• Bad• Kochen• Essen• Terrasse• Wohnen• Wintergarten
Obergeschoss:	<ul style="list-style-type: none">• Treppenhaus• Diele• Bad• Kind 1• Schlafen• Kind 2• Gast
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut (nach Auskunft des Erbbaurechtsnehmers)

Dach

Dachkonstruktion:	Holztragkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Pfannendeckung (rot)
Regenentwässerung:	Hauptbaukörper Kupferdachrinnen und Fallrohre Wintergarten verzinkte Dachrinnen und Fallrohre

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster soweit ersichtlich aus Kunststoffprofilen (weiß), nach Auskunft des Erbbaurechtsnehmers mit Dreifachverglasung und Kunststoffrollläden (grau) mit el. Rolladenantrieben
Hauseingangstür:	Kunststofftür (grau) mit Glaseinsatz und Edelstahl-Stangengriff
Innentüren:	unbekannt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung und Warmwasserversorgung

Frischwasserversorgung: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung: Öl-Zentralheizung unbekanntes Fabrikats und Baujahrs

Nach Auskunft des Erbbaurechtsnehmers ist noch eine Öl-Heizungsanlage mit einem 6.000 Liter Heizöltank vorhanden (Der Einfüllstutzen befindet sich an der Südseite des Gebäudes (vgl. Anlage 4, Bild 8).

Baujahr und Fabrikat unbekannt

Warmwasserversorgung: unbekannt

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

- Eingangstreppe mit Rampe und Vorbau
- gartenseitige Terrasse mit Treppe

Besondere Einrichtungen:

- Heizöltank (kein wirtschaftlicher Wert berücksichtigt)

3.2.5 Beschreibung der Wohn- und Nutzereinheit

Raumaufteilung

Wohnflächen: Von den Wohnräumen lagen Wohnflächenangaben aus den Grundrisszeichnungen vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 6, Seiten 4 und 5).

Arbeiten im EG	14,57 m ²
Treppenhaus im EG	3,20 m ²
Diele im EG	9,36 m ²
Bad im EG	5,08 m ²
Kochen, Essen, Wohnen im EG	48,86 m ²
Terrasse im EG	5,40 m ²
Wintergarten im EG	25,64 m ²
Treppenhaus im OG	3,20 m ²
Diele im OG	7,50 m ²
Bad im OG	7,76 m ²
Kind 1 im OG	18,90 m ²
Schlafen im OG	18,10 m ²
Kind 2 im OG	14,58 m ²
Gast im OG	10,03 m ²
	<hr/>
	192,18 m ²

Die Laufflächen im EG und OG des Treppenhauses waren nicht angegeben. Diese wurden jeweils mit 2,13 m x 1,50 m = 3,20 m² berücksichtigt.

Die gartenseitige Terrasse gemäß WoFIV mit 25 % der Fläche in den Maßen 6,00 x 3,60 m x 0,25 = 5,40 m² berücksichtigt.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Die Ausführung, Qualität und der Zustand der Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen konnte nicht festgestellt werden, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde. Es wird ein überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation: unbekannt

Sanitärinstallation: unbekannt

Belichtung und Besonnung, Grundrissgestaltung

Belichtung und Besonnung: Die Belichtung und Besonnung wird den Bauzeichnungen und dem äußeren Anschein nach zu urteilen, der Größe der Fenster entsprechend als normal bis gut beurteilt.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Küchenausstattung und Einbauschränke

Küchenausstattung: unbekannt

Eine Einbauküche wurde in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Einbauschränke: unbekannt

Einbauschränke wurden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

3.2.6 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

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

Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau: keine festgestellt (nur Außenbesichtigung)

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

3.2.7 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit

Wirtschaftliche Wertminderung: keine

Die fehlende Innenbesichtigung wird jedoch nachfolgend mit einem Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Gebäudezustand: Der bauliche Zustand wird, soweit straßenseitig erkennbar, insgesamt als gut beurteilt.

3.3 Garage

In die Garage konnte ein kurzer Blick geworfen werden.

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Gebäude in konventioneller Bauweise ausgeführt. Die Garage ist nicht unterkellert. Es ist jedoch eine Fahrzeuggrube vorhanden.

Baujahr: 1963 (wie Wohnhaus)

Außenansicht: Putzfassade mit umlaufender Attika aus verz. Stehfalzprofilen

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken) gemäß Produktdatenblatt

Konstruktionsart: Betonsohle, Mauerwerk und Betondecke

Fundamente: unbekannt

Außenmauerwerk: Mauerwerk mit Putz und Stehfalzprofilen

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro-, Heizung und Wasserversorgung

Elektroinstallation: normale Installation auf Putz, Torantrieb für ein Sektionaltor vorhanden

Heizung: keine festgestellt

Wasserversorgung: an der gartenseitigen Außenwand vorhanden

3.3.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: Fahrzeuggrube

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

3.3.5 Beschreibung der Nutzeinheiten

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen laut Baubeschreibung

Gerätehaus:

Bodenbeläge: Steinzeugplattierung und Holzbohlen (Grube)

Wandbekleidungen: tlw. Steinzeugplattierung bzw. Putz mit Anstrich (weiß)

Deckenbekleidungen: Ortbetondecke mit Anstrich (weiß)

3.4 Außenanlagen

Der Vorgarten besteht überwiegend aus einer Rasenfläche und mit Beton-Rechteckpflaster befestigte Wege- und Stellplatzflächen. Der rückwärtige Garten besteht aus einer Rasenfläche und einer erhöhten Terrasse. Seitlich der Terrasse wurde ein kleines Pflanzbeet angelegt. Die Einfriedung besteht aus Stabmattenzäunen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem frei stehenden Einfamilienhaus mit Wintergarten und Garage bebaute Erbbaurecht Gemarkung Hamm, Flur 17, Flurstück 377, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Starenschleife 20 in 59071 Hamm, Ortsteil Hamm-Uentrop, zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2021 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Starenschleife 20

Erbbaugrundbuch Hamm	Blatt 705	lfd. Nr.: 1	
Gemarkung Hamm	Flur 17	Flurstück 377	Fläche: 543 m ²

4.2 Vertragsdaten des Erbbaurechts

Gemäß Erbbaurechtsvertrag Nr. 148 der Urkundenrolle für das Jahr 1959 des Notars Dr. jur. Ludwig Hagemann in Hamm vom 06. Mai 1959 mit den Ergänzungen Nr. 47 und Nr. 127 der Urkundenrolle für das Jahr 1961 wurden folgende Rahmenbedingungen für das Erbbaurecht festgelegt, die hier nur auszugsweise genannt werden.

Erbbaurechtsgeber: Wird dem Amtsgericht mit gesonderten Schreiben mitgeteilt bzw. ist dem Amtsgericht bereits bekannt.

Erbbaurechtsgegenstand: § 2 Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 1959:
Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, das Grundstück mit einem Wohnhaus zu bebauen.

Gemäß § 1 Erbbaurechtsergänzungsvertrag UR 47/1961 erstreckt sich das Erbbaurecht auf die gesamte Grundstücksfläche des Flurstücks 377 mit 543 m², also einschließlich der nicht bebauten Teile.

Beginn: § 1 Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 1959:
Das Erbbaurecht begann zum 01. September 1959.

Dauer: § 1 Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 1959:
Die Laufzeit des Erbbaurechts wurde mit 99 Jahren angegeben.

§ 1 Absatz 3 Erbbaurechtsergänzungsvertrag, Jahr 1961:
Das Erbbaurecht endet regulär am 31. August 2058.

Die reguläre Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt demnach mindestens noch rd. 37 Jahre.

§ 5 Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 1959:
Der Grundstückseigentümer gewährt ein Recht zur Verlängerung des Erbbaurechts um 33 Jahre ein.

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts kann demnach noch rd. 70 Jahre betragen.

Erbbauzins bei Vertragsbeginn:	<p>§ 4 Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 1959: Der anfängliche Erbbauzins des gesamten Grundstücks beträgt 0,44 DM/m² jährlich.</p> <p>§ 4 Absatz 1 Erbbaurechtsergänzungsvertrag, Jahr 1961: Die Erbbauberechtigte hat dem Eigentümer für das Flurstück 377 einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von 250,97 DM zu zahlen.</p>
Vertraglich festgelegte Zahlungsweise:	<p>§ 4 Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 1959: Der Erbbauzins ist in vierteljährlichen Raten jeweils an jedem Quartalersten im Voraus zu zahlen.</p>
Vereinbarte Anpassung des Erbbauzinses:	<p>§ 4 Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 1959: Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden veröffentlichte Lebenshaltungskostenindex für die mittlere Verbrauchergruppe um mehr als 20 Punkte, so sind die Vertragspartner zum Abschluss einer Vereinbarung über die Neufestsetzung eines angemessenen Erbbauzinses verpflichtet.</p>
Vereinbarte Entschädigung bei Heimfall:	<p>§ 6 Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 1959: Das Heimfallrecht wird wirksam, wenn mindestens zwei Jahresbeträge rückständig sind.</p> <p>Macht der Eigentümer von seinem Heimfallrecht Gebrauch, so hat die Erbbauberechtigte keinen Anspruch auf eine Vergütung für das Erbbaurecht.</p> <p>Der Eigentümer hat dann der Erbbauberechtigten eine Vergütung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zurzeit der Übertragung zu gewähren.</p>
Vereinbarte Entschädigung bei Zeitablauf:	<p>§ 5 Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 1950: Nach dem vertragsgemäßen Ablauf des Erbbaurechts gewährt der Eigentümer der Erbbauberechtigten für die vorhandenen Bauwerke und Anlagen eine Entschädigung in Höhe von ²/₃ des gemeinen Wertes.</p>
Aktueller Erbbauzins:	<p>Laut fernmündlicher Auskunft des Rechtsvertreters der Eigentümerin wird derzeit ein Erbbauzins in Höhe von 241,96 € vierteljährlich, somit 967,84 €/a eingefordert.</p>
Mögliche Anpassung:	<p>Eine Prüfung ob und wann eine mögliche Anpassung vorgenommen werden kann, konnte nicht durchgeführt werden, weil der Erbbaurechtsnehmer das erforderliche letzte Erbbaurechtsanpassungsschreiben nicht zur Verfügung stellte.</p>

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

4.3.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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.

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

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. Marktkonformität ihrer Ergebnisse) 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.

4.3.3 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 (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.3.4 Bewertung des Grundstücks

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

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV, Abschnitt 2) 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 gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangte 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 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. § 15 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum) sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag gegeben sind.

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren 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.

4.4 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 bebauten Grundstücke können besondere marktbedingte Gegebenheiten gelten.

4.4.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

Gemeinde/Stadt:	Hamm
Gemarkung:	Hamm
Ortsteil:	Uentrop
Bodenrichtwertnummer:	131
Bodenrichtwert:	225 €/m ² (ebfr.)
Stichtag:	01.01.2021

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	ebfr. (erschließungsbeitragsfrei) nach BauGB und KAG
Nutzungsart:	W (Wohnnutzung gemäß § 1 BauNVO)
Geschosszahl:	I – II (ein bis zwei Vollgeschosse)
Tiefe:	35 m

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

4.4.2 Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks

Ermittlung des Bodenwerts des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks	
Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei (ebfr.)	225,00 €/m²
Im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	× 0,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert	= 225,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 02.07.2021 ¹⁾	× 1,05
lageangepasster b/a-freier Bodenrichtwert am Stichtag	= 236,25 €/m ²
Anpassung an die Nutzung ²⁾	× 1,00
Anpassung an die Geschosszahl ³⁾	× 1,00
Grundstückstiefenanpassung ⁴⁾	× 1,06
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	= 250,43 €/m ²
Zu-/Abschläge	± 0,00 €/m ²
relativer Bodenwert	= 250,43 €/m ²
Grundstücksfläche	× 543,00 m ²
	= 135.983,49 €
Zu-/Abschläge	± 0,00 €
b/a-freier Bodenwert	= 135.983,49 €
Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks	rd. 135.980,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- 1) Der Bodenrichtwert ist in den Jahren 2011 bis 2018 moderat von 130,00 €/m² auf 150,00 €/m² gestiegen. In den letzten drei Jahren wurde eine mittlere Bodenwertanpassung in Höhe von rd. 20,00 €/m² i. M. festgestellt. Für das laufende Jahr kann aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase und dem zunehmenden Druck auf den Grundstücksmarkt ebenfalls mit einer Erhöhung gerechnet werden. Zum Wertermittlungsstichtag wird daher der Bodenrichtwert um 5 % angehoben.
- 2) Der Bodenrichtwert ist für die reine Wohnnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 3) Der Bodenrichtwert ist für die ein- bis zweigeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung ist hierfür ebenfalls nicht erforderlich.
- 4) Der Bodenrichtwert ist für eine Grundstückstiefe von 35 m definiert. Die Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks beträgt rd. 29 m. Der örtliche Gutachterausschuss hat für die Grundstückstiefenanpassung keine Anpassungsergebnisse veröffentlicht. Diese wird sachverständig geschätzt auf 1 % pro/m angenommen. Aufgrund der besseren Nutzbarkeit von kürzeren Grundstücken wird hier ein Zuschlag in Höhe von 6 % vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2021 auf **135.980,00 €** geschätzt.

4.4.3 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen geringeren Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks zahlen muss (vgl. Sprengnetter in [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 7.1). Diese Situation kann sich aus den Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag ergeben, wenn z.B. bereits bei Vertragsbeginn ein geringerer als der angemessene Erbbauzins vereinbart wurde. Sie kann aber auch erst dadurch eingetreten sein (bzw. zukünftig eintreten), dass auf die Anpassung des ursprünglich vereinbarten Erbbauzinses verzichtet oder eine hinter der Entwicklung des angemessenen Bodenverzinsungsbetrags zurückbleibende Anpassungsvereinbarung getroffen wurde.

Ein Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich dementsprechend auch bei gänzlich erbbauzinsfreien Erbbaurechten (z.B. bei einer in der Zwangsversteigerung wegfallenden Erbbauzinsreallast oder bei einer bei Vertragsbeginn bereits erfolgten Einmalzahlung der Erbbauzinsen für die gesamte Vertragslaufzeit). Da entsprechende Vergleichskaufpreise für unbebaute Erbbaurechte zur Bestimmung des Bodenwertanteils (i.d.R.) nicht vorliegen, wird dieser finanzmathematisch ermittelt.

Bodenwertanteil des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	=	135.980,00 €
üblicher Erbbauzinssatz für vergleichbare Grundstücke am Wertermittlungsstichtag $z = 1 \%^{1)}$	x	0,01
angemessener Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag $Z = BW \times z = 135.980,00 \text{ €} \times 1 \%$	=	1.359,80 €
Barwertfaktor gemäß ImmoWertV		
• bei Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 37$ Jahre		
• und üblichem Erbbauzinssatz $z = 1 \%$	x	30,800
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	=	41.881,84 €
	rd.	41.900,00 €

¹⁾ Der Erbbauzins bebauter Grundstücke lag in Hamm in den letzten Jahren im Mittel bei 1 %.

Bodenwertanteil des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag

„Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen“. D.h. der vom Erbbaurecht unbelastete Bodenwert ist grundsätzlich auf den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des fiktiv un bebauten Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag abzustellen. Sollte eine weitere Erschließungsmaßnahme in absehbarer Zeit anstehen, so ist der Bodenwert auf die danach ergebene Erschließungssituation abzustellen. Die vom Erbbaurechtsnehmer hierfür zu erbringenden Beiträge und Abgaben sind dann als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen.

Barwertfaktor

Um den Bodenwert des unbelasteten Grundstücks zu ermitteln, ist der angemessene Erbbauzins mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages zu kapitalisieren (vgl. Anlage zur ImmoWertV).

4.4.4 Barwert der anfänglichen Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 1 zu 1

Eintragung im Erbbaugrundbuchblatt von Hamm Blatt 705 Abt. II Lfd. Nr. 1 zu 1

Erbbauzins von 250,97 DM jährlich, beginnend mit dem 1. September 1959, für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Hamm Band 214 Blatt 1089 unter lfd. Nr. 120 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 25. Januar 1961 eingetragen am 5. April 1961 und umgeschrieben am 21. Juni 1963.

Veränderung zu lfd. Nr. 1

Der jährliche Erbbauzins erhöht sich um 108,60 DM, so dass nunmehr der jährliche Gesamt-Erbbauzins seit dem 1. Februar 1966 – 359,57 DM – beträgt. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. April 1970 eingetragen am 19. November 1970.

Laut vorgenannten Eintragungen hat der Erbbaurechtsnehmer einen Erbbauzins in Höhe von 359,57 DM / 1,95583 = 183,85 € jährlich zu zahlen.

Erbbauzins Z' aus Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 1 zu 1	=	183,85 €
Barwertfaktor gemäß ImmoWertV		
• bei Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 37$ Jahre		
• und üblichem Erbbauzinssatz $z = 1$ %	x	30,800
Korrekturfaktor für vierteljährlich vorschüssige Zahlungsweise	x	1,006234
Barwert der Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 1 zu 1	=	5.697,88 €
	rd.	5.700,00 €

Die Erbbauzinsreallast wirkt sich wertmindernd auf den Verkehrswert des zunächst erbbauzinsfreien Erbbaurechts aus. Falls das Recht nach der Zwangsversteigerung bestehen bleibt, ist dieser Betrag sowohl vom Sachwert, als auch vom Ertragswert abzuziehen. Der Ersteher hat dann jedoch den Erbbauzins in Höhe von 183,85 € per anno an den Erbbaurechtsgeber zu entrichten.

4.4.5 Barwert einer weiteren Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 2 zu 1

Eintragung im Erbbaugrundbuchblatt von Hamm Blatt 705 Abt. II lfd. Nr. 2 zu 1

Eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast über einen erhöhten Erbbauzins bei Änderung des Lebenshaltungskostenindex für die mittlere Verbrauchergruppe um mehr als 20 Punkte für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Hamm Band 214 Blatt 1089 unter lfd. Nr. 120 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 25. Januar 1961 eingetragen am 5. April 1961 und umgeschrieben am 21. Juni 1963.

Laut Auskunft des Rechtsvertreters der Erbbaurechtsgeberin wird derzeit ein Erbbauzins in Höhe von 241,96 € vierteljährlich, somit = 967,84 € jährlich zu zahlen.

Abzüglich des anfänglichen Erbbauzins verbleiben 967,84 € – 183,85 € = 783,99 €.

Erbbauzins Z' aus Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 1 zu 1	=	783,99 €
Barwertfaktor gemäß ImmoWertV		
• bei Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 37$ Jahre		
• und üblichem Erbbauzinssatz $z = 1$ %	x	30,800
Korrekturfaktor für vierteljährlich vorschüssige Zahlungsweise	x	1,006234
Barwert der Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 1 zu 1	=	24.297,42 €
	rd.	24.300,00 €

Die Erbbauzinsreallast wirkt sich wertmindernd auf den Verkehrswert des zunächst erbbauzinsfreien Erbbaurechts aus. Falls das Recht nach der Zwangsversteigerung bestehen bleibt, ist dieser Betrag sowohl vom Sachwert, als auch vom Ertragswert abzuziehen. Der Ersteher hat dann jedoch den Erbbauzins in Höhe von 783,99 € per anno an den Erbbaurechtsgeber zu entrichten.

4.4.6 Vorkaufsrecht Abt. II lfd. Nr. 3 zu 1

Eintragung im Erbbaugrundbuchblatt von Hamm Blatt 705 Abt. II lfd. Nr. 3 zu 1

Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Hamm Band 214 Blatt 1089 unter lfd. Nr. 120 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 25. Januar 1961 eingetragen am 5. April 1961 und umgeschrieben am 21. Juni 1963.

- Das Vorkaufsrecht wird in der Wertermittlungsliteratur sehr kontrovers diskutiert. In Gerady/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung, Abschnitt 5.2.8/4 wird angemerkt, dass sich der Werteeinfluss des Vorkaufsrechtes im Regelfall zwischen 5 und 15 % des Verkehrswertes des Grundstücks bewegt. Begründet wird dies hauptsächlich damit, dass potentielle Kaufinteressenten befürchten, das Nachsehen zu haben, wenn am Ende der unter Umständen langwierigen Vertragsverhandlungen der Rechtsinhaber in den fertig ausgearbeiteten Vertrag einsteigt und somit auch einen monetären Vorteil hat. Den kritischen Anmerkungen dazu in Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, § 1 ImmoWertV Rn. 101, wird dieser Wert als zu hoch angesehen. Dies wird meinerseits ins Besondere im Zwangsversteigerungsverfahren ebenso gesehen. Es wird eine Minderung in Höhe von 0,5 % des Verkehrswertes für angemessen erachtet.

Wertminderung	=	Verkehrswert	x	0,5 %
	=	285.000,00 €	x	0,005
	=	<u>1.425,00 €</u>		

Die Wertminderung wird somit auf rd. 1.400,00 € geschätzt.

4.4.7 Zwangsversteigerungseintrag Abt. II lfd. Nr. 10 zu 1

Eintragung im Erbbaugrundbuchblatt von Hamm Blatt 705 Abt. II lfd. Nr. 10 zu 1

Die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts ist angeordnet (Amtsgericht Hamm, Az.: 21 K 019/21).
Eingetragen am 12.04.2021.

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.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

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

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Wintergarten	Garage
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	433,00 m ²	30,00 m ²	17,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 05/2021 (2010 = 100)	139,0	139,0	139,0
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	731,00 €/m ²	880,00 €/m ²	485,00 €/m ²
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.016,09 €/m ²	1.223,20 €/m ²	674,15 €/m ²
Herstellungskosten			
• Betrag, Normgebäude	439.966,97 €	36.696,00 €	11.460,55 €
• Betrag, besondere Bauteile	33.360,00 €		
• Betrag, besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. NK)	473.326,97 €	36.696,00 €	11.460,55 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer	42 Jahre	42 Jahre	42 Jahre
• prozentual, Normgebäude	47,50 %	47,50 %	30,00 %
• Betrag, Normgebäude	208.984,31 €	17.430,60 €	3.438,17 €
• prozentual, besondere Bauteile	47,50 %		
• Betrag, besondere Bauteile	15.846,00 €		
• prozentual, besondere Einrichtungen			
• Betrag, besondere Einrichtungen			
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Betrag, Normgebäude	230.982,66 €	19.265,40 €	8.022,38 €
• Betrag, besondere Bauteile	17.514,00 €		
• Betrag, besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	248.496,66 €	19.265,40 €	8.022,38 €

Gebäudesachwerte insgesamt		275.784,44 €
Sachwert der Außenanlagen	+	22.062,76 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	297.847,20 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts (vgl. Bodenwertermittlung)	+	41.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	339.747,20 €
Erbbaurechts-Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	305.772,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	-	0,00 €
Abweichung von den marktüblich erzielbaren Erträgen	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	305.772,48 €
	rd.	306.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 3	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; Holzzargen
Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden (Wägungsanteil 5,0 %)	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC; Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, Raum hoch gefliest
Heizung (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6,0 %)	
Standardstufe 3	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Hinweis:

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

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	9,0 %	80,0 %	11,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend ausgeführt
 Gebäudetyp: 1.12, zwei Vollgeschosse, unterkellert

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	9,0	57,15
3	730,00	80,0	584,00
4	880,00	11,0	96,80
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 737,95

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	737,95 €/m ² BGF
Abweichende Bauweise: Einfamilienhaus	x	1,00
Abweichende Gebäudegröße: BGF = 433 m ²	x	0,99
Abweichende Gebäudeart: freistehend	x	1,00
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	730,57 €/m ² BGF
	rd.	731,00 €/m² BGF

Die Standardstufe des Wintergartens wird mit 4 angesetzt. Der NHK-Wert beträgt somit **rd. 880,00 €/m² BGF**.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garage
Anbauweise: frei stehend
Gebäudetyp: Einzelgarage, nicht unterkellert

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Eigener Kostenkennwert	=	485,00 €/m ² BGF
Bauweise: frei stehend	x	1,00
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	<u>485,00 €/m² BGF</u>

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 Wohnflächen (WF) wurde von mir nicht durchgeführt, sondern aus den Bauakten der Stadt Hamm übernommen und um die Terrasse ergänzt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

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

Baupreisindex

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

Zum Wertermittlungsstichtag wurde der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt letztmalig für Mai 2021 ermittelt und lag bei 139,00 Punkten.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen (Zeitwerte)	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8 % der Gebäudesachwerte	22.062,76 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

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

Gebäudealter der baulichen Anlagen

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1963 errichtet und ist somit rd. 58 Jahre alt. Bei der Garage wird das gleiche Baujahr angenommen. Der Wintergarten wurde im Jahr 2014 errichtet und ist somit 7 Jahre alt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen. Die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses wird modellkonform mit 80 Jahren angenommen. Die Gesamtnutzungsdauer der Garage wird mit rd. 60 Jahren geschätzt.

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

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

Wohnhaus

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>58 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	22 Jahre

Beim Wintergarten wird angenommen, dass dieser mit dem Wohnhaus ein gemeinsames Schicksal teilt und somit die gleiche Restnutzungsdauer aufweist.

Garage

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>58 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	2 Jahre

Mittleres, gewichtetes Gebäudealter des Wohnhauses mit dem Wintergarten

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

Für die Bauabschnitte wurden überschlägig folgende Brutto-Grundflächen ermittelt:
Hauptgebäude 1963 mit ca. 433 m² BGF → reelles Gebäudealter = 58 Jahre
Wintergarten 2014 mit ca. 30 m² BGF → reelles Gebäudealter = 7 Jahre

Bestimmung des mittleren Gebäudealters des Wohnhauses mit dem Wintergarten

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

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

wobei:

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

$$\bar{\text{GA}} = \frac{\text{GA}_1 \times \text{BGF}_1 + \text{GA}_2 \times \text{BGF}_2}{\text{BGF}_1 + \text{BGF}_2}$$

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

$$\bar{\text{GA}} = \frac{58 \text{ Jahre} \times 433 \text{ m}^2 + 7 \text{ Jahre} \times 30 \text{ m}^2}{433 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2}$$

$$\bar{\text{GA}} = 54,70 \text{ Jahre} \rightarrow \text{rd. 55 Jahre}$$

Das mittlere Baujahr liegt demnach bei Jahr 2021 – 55 Jahre = Jahr 1966.

Hierin sind getätigte Modernisierungen noch nicht berücksichtigt.

Bestimmung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung

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

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

Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen beim Wohnhaus

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Erreichte Gesamtpunktzahl		10

Bei einigen Gewerken wurde nicht die volle Punktzahl vergeben. Die wird nachfolgend begründet:

Dacherneuerung	Wärmedämmung unbekannt
Wärmedämmung Außenwände	Dämmung erst ab EG
Badmodernisierung	Modernisierungsumfang unbekannt
Modernisierung Innenausbau	Modernisierungsumfang unbekannt

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

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

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

(Modifizierte) Restnutzungsdauer des Wohnhauses

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

Der interpolierte Mittelwert der modifizierten Restnutzungsdauer bei einem mittleren Gebäudealter von 55 Jahren und 10 Modernisierungspunkten wurde mit 42 Jahren festgestellt.

Unter Berücksichtigung des mittleren Gebäudealters (55 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (rd. 80 Jahre) wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßem Gebrauch und erforderlicher Instandhaltung aufgrund der Modernisierungen auf 42 Jahre geschätzt. Das fiktive Gebäudealter liegt demnach bei 80 Jahre – 42 Jahre = 38 Jahre. Das fiktive Baujahr liegt bei 2021 – 38 Jahre = **1983**. Es wird dabei vorausgesetzt, dass die Mängel und Schäden ordnungsgemäß beseitigt werden und die Instandhaltung kontinuierlich durchgeführt wird.

Aufgrund der Modernisierungen der Garage wird die gleiche Restnutzungsdauer angesetzt, wie beim Wohnhaus.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Erbbaurechts-Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Erbbaurechts-Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt. Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm (vgl. Seite 60) wurde mitgeteilt, dass für 2021 keine Erbbaurechts-Sachwertfaktoren ermittelt wurden. Es wurde daher auf Auswertungen benachbarter Gutachterausschüsse und frühere Auswertungen verwiesen. Es wurde eine Spanne von 0,7 bis 0,8 angegeben.

Aufgrund des Alters der Auswertungen und unter Berücksichtigung der anhaltenden Niedrigzinsphase, sowie dem zunehmenden Druck auf den Immobilienmarkt, wird der Erbbaurechts-Sachwertfaktor eher im Bereich von 0,9 eingeordnet.

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.

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (ins Besondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (ins Besondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, das durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstige Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV und II. BV).

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

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz 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 (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohneinheit	192		7,12	1.367,04	16.404,48
Garage	Einstellplatz		1		60,00	720,00
Außenanlagen	Stellplätze		2		30,00	360,00
Summe					1.457,04	17.484,48

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag vollständig eigen genutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 18 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.484,48 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (17,48 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.056,79 €
jährlicher Reinertrag	= 14.427,69 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,4 % von 41.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwertanteil des Erbbaurechts)	– 1.424,60 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.003,09 €
Barwert (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,4 % Liegenschaftszinssatz und n = 42 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,190
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 288.538,57 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 41.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 330.438,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	– 0,00 €
Abweichung von den marktüblich erzielbaren Erträgen	– 0,00 €
Ertragswert	= 330.438,57 €
	rd. 330.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir aus den Bauakten der Stadt Hamm übernommen und um die Terrassenfläche ergänzt. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktübliche Nettokaltmiete

Die marktübliche Nettokaltmiete, die in vorstehender Ertragswertberechnung Anwendung gefunden hat, wurde auf Grundlage des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Hamm (Stand 01.01.2021) ermittelt.

Wohnungsmiete

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Mietwerttabelle: Baualterklasse, Gruppe 3.2, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1961 bis 1970 bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, interpolierter Mittelwert für mittleres Baujahr 1966		5,20 €/m ²
Zuschlag, Fassade (Wärmedämmverbundsystem)	+ 8 %	
Zuschlag, Fenster (Dreifachverglasung)	+ 8 %	
Abschlag für Heizungsanlage (Ölheizung)	- 2 %	
Zuschlag für Sanitärinstallation in Bad/WC	+ 3 %	
Zuschlag für Einfamilienhaus	+ 20 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	+ 37 %	+ 1,92 €/m ²
Mietwert laut Mietspiegel:		rd. 7,12 €/m²

Garagen- und Stellplatzmiete

Bei der Garage wurde ein Mietwert in Höhe von 60,00 €/Mon. und den Stellplätzen ein Mietwert in Höhe von 15,00 €/Mon. als marktüblich angenommen.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die befestigten Freiflächen für ca. acht Fahrzeuge ausreichend sind. Aufgrund der daraus resultierenden Anordnung der Fahrzeuge hintereinander und vor der Garage ist anzumerken, dass sich die Fahrzeuge gegenseitig beeinflussen. In der Wertermittlung wurden daher nur die Garage und zwei Stellplätze berücksichtigt.

Rohrertrag

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. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Sofern diese Ableitung aus der Miete für ein Standardobjekt erfolgt, werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

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 auf den 01.01.2020.

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

Verwaltungskosten

Wohnungen (bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude): 299,00 €/Jahr
Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 39,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 11,70 €/m² Wohnfläche pro Jahr
Garagen: 69,30 €/Garage pro Jahr
Stellplatz: 26,70 €/Stellplatz pro Jahr

Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

Angesetzte Verwaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	1 Stck.	x	299,00 €/Stck.	=	299,00 €
Garagen oder ähnliche Einstellplätze	1 Stck.	x	39,00 €/Stck.	=	39,00 €
Σ					338,00 €

Angesetzte Instandhaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	192 m ²	x	11,70 €/m ²	=	2.246,40 €
Garagen	1 Stck.	x	69,30 €/Stck.	=	69,30 €
Stellplatz	2 Stck.	x	26,70 €/Stck.	=	53,40 €
Σ					2.369,10 €

Angesetztes Mietausfallwagnis:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	17.484,48 €	=	349,69 €
Σ					349,69 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = **3.056,79 €**
prozentualer Anteil vom Rohertrag = **17,48 %**

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der zu erwartenden Restnutzungsdauer berücksichtigt. Der regionale Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser wurde im Grundstücksmarktbericht der Stadt Hamm mit $2,4 \% \pm 1,2 \%$ angegeben. Dabei wurde eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren angegeben. Da bei dem Bewertungsobjekt eine Gesamtnutzungsdauer von 42 Jahren geschätzt wurde, muss dieser noch angepasst werden. Hierbei gilt, je geringer die Restnutzungsdauer, desto geringer ist auch der Liegenschaftszinssatz. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Erbbaurecht handelt. Dies bewirkt, dass die Nachfrage gedämpft wird und sich somit der Liegenschaftszinssatz erhöht. Nach Interpolation des regionalen Liegenschaftszinssatzes innerhalb der angegebenen Spannen und Berücksichtigung des Erbbaurechts wurde ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 3,4 % angenommen.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer ins Besondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4, beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und

b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

rd. **306.000,00 €**,
rd. **330.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) der Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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 (Berechnung der Brutto-Grundflächen, Erbbaurechts-Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung ebenfalls in guter Qualität (Wohnflächenberechnung, örtlicher Mietspiegel und regionaler Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit
das Sachwertverfahren das Gewicht $1,0 (a) \times 1,0 (b) = 1,00$ und
das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,7 (c) \times 1,0 (d) = 0,70$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[306.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 330.000,00 \text{ €} \times 0,70] / 1,70 = 315.882,35 \text{ €}$

4.7.5 Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Der Verkehrswert wurde für dieses Bewertungsobjekt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag und den angegebenen Zweck ermittelt. Auf Grund der Außenbesichtigung mit schlechter Einsehbarkeit des Bewertungsobjekts (Räumlichkeiten und rückwärtiger Garten), mussten Annahmen beim Ausstattungsstandard, Zustand der Räume und den technischen Anlagen getroffen werden.

Es wurde ein überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt. Beim Zustand der Räume und der technischen Anlagen wurde ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % des Wertes des Gesamtgebäudewertes aus dem favorisierten Sachwertverfahren vorgenommen.

Sicherheitsabschlag = 275.784,44 € x 0,10 = 27.578,44 €

Verkehrswert unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlages beträgt demnach:
315.882,35 € – 27.578,44 € = 288.303,95 € **rd. 288.000,00 €**

4.7.6 Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Starenschleife 20

Erbbaugrundbuch Hamm	Blatt 705	lfd. Nr.: 1	
Gemarkung Hamm	Flur 17	Flurstück 377	Fläche: 543 m ²

Der Verkehrswert für das mit einem frei stehenden Einfamilienhaus mit Wintergarten und Garage bebaute Erbbaurecht Gemarkung Hamm, Flur 17, Flurstück 377, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Starenschleife 20 in 59071 Hamm, Ortsteil Hamm-Uentrop, wurde entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2021 mit rd.

288.000,00 €

(in Worten: zweihundertachtundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Die Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, weil diese vom Eigentümer des Erbbaurechts nicht ermöglicht wurde. Die Bewertung erfolgte daher nach Rücksprache mit dem Auftraggeber nach dem äußeren Anschein. In der Wertermittlung wurde ein Risikoabschlag vorgenommen.

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 05. August 2021

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2021
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2021
- [3] **Kleiber, Wolfgang und Simon, Jürgen:**
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm**
Grundstücksmarktbericht der Stadt Hamm 2021
- [b] **Stadt Hamm**
Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Hamm (Stand 01.01.2021)

5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR 2006:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18. Oktober 2012 B1)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11. April 2014 B3)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04. Dezember 2015 B4)

BGB:

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

GEG:

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

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)

II. BV:

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

WoFIV:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) vom 15. Januar 1919 (RGBl. I S. 72, 122), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

ZVG:

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000
- Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000
- Anlage 3.1: Auszug aus der Flurkarte von Hamm
- Anlage 3.2: Lageplan
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 5: Gebäudeansichten
- Anlage 6: Gebäudegrundrisse
- Anlage 7: Gebäudeschnitte
- Anlage 8: Garage
- Anlage 9: Amtliche Auskünfte