Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens

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

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

Das vollständige Gutachten können Sie nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Marl, Adolf-Grimme-Straße 3, 45768 Marl, Telefon: (0 23 65) 513 - 0, einsehen.

DIPL.-ING. (FH) VOLKER RÜPING
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

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

Amtsgericht Marl
Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Abteilung 032
Postfach 11 60
45741 Marl

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

Geschäftsnummer: 032 K 002/24
Gutachtennummer: 2021-05-031

Marl, den 04. März 2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Garagen bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 84, Flurstück 427, Gebäude- und Freifläche, Hochstraße 14 in 45768 Marl.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 25.02.2025 ermittelt mit rd.

779.000,00 €
(in Worten: siebenhundertneunundsiebzigtausend Euro).

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 46 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber 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	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
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	Wohn- und Geschäftshaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung	12
3.2.3	Ausführung und Ausstattung	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen	15
3.2.6	Beschreibung der Büroeinheit im Erdgeschoss links	16
3.2.7	Beschreibung des Imbissbetriebes im Erdgeschoss rechts	17
3.2.8	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 1 im 1. Obergeschoss links	18
3.2.9	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 2 im 1. Obergeschoss rechts	19
3.2.10	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 3 im 2. Obergeschoss links	20
3.2.11	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 4 im 2. Obergeschoss rechts	22
3.3	Garagen	24
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	24
3.3.2	Ausführung und Ausstattung	24
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	25
3.3.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen	25
3.3.5	Beschreibung der Nutzeinheit	25
3.4	Außenanlagen	25
3.5	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung	25
3.5.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau	25
3.5.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzeinheit	26
4	Ermittlung des Verkehrswerts	27
4.1	Grundstücksdaten	27
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	27
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	28
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	29
4.2.4	Bewertung des Grundstücks	29
4.3	Bodenwertermittlung	31
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale	31
4.3.2	Ermittlung des Bodenwerts	31
4.4	Ertragswertermittlung	33
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	33

4.4.3 Ertragswertberechnung....36
4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung....37
4.5 Sachwertermittlung....41
4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung....41
4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe....42
4.5.3 Sachwertberechnung....45
4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung....47
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen....54
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen....54
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse....54
4.6.3 Verkehrswert....54

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen....56
5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur....56
5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen....56
5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung....56

6 Verzeichnis der Anlagen....58

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Garagen bebautes Grundstück.
Objektadresse:	Hochstraße 14 45768 Marl

Grundbuchangaben:

Grundbuch von:	Marl
Blatt-Nr.:	610
Laufende Nr. des Grundstücks:	1
Gemarkung:	Marl
Flur:	84
Flurstück:	427
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Hochstraße 14
Größe:	614 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Marl Adolf-Grimme-Straße 3 45768 Marl Auftrag vom 13. Mai 2024
Eigentümer: (laut Grundbuch)	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Derzeitige Nutzung:	In dem Bewertungsobjekt befinden sich im Erdgeschoss zwei Gewerbeeinheiten und in den Obergeschossen insgesamt vier Wohneinheiten.
Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	25. Februar 2025
Tage der Ortsbesichtigungen:	11. und 25. Februar 2025

Dauer der Ortsbesichtigung:

<u>11. Februar 2025</u>	
Beginn:	10.00 Uhr
Ende:	10.15 Uhr
<u>25. Februar 2025</u>	
Beginn:	10.00 Uhr
Ende:	11.30 Uhr

Anmerkungen zum Ortstermin:	Beim ersten Ortstermin konnte lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden

Beim zweiten Ortstermin konnten einige Kellerräume, das Treppenhaus, das Dach, die Garagen, die beiden Gewerbeeinheiten und die Wohneinheiten Nr. 3 und 4 im 2. Obergeschoss besichtigt werden.

Nicht besichtigt werden konnten die Wohneinheit Nr. 1 und 2 im 1. Obergeschoss und die Räume Kind links und Kind rechts der Wohneinheit Nr. 4 im 2. Obergeschoss rechts.

Ein Sicherheitsabschlag wurde jedoch aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse bei der Besichtigung der übrigen Räumlichkeiten des Bewertungsobjektes nicht für erforderlich gehalten.

Teilnehmer an den Ortsterminen:

Zum ersten Ortstermin war nur der Sachverständige und eine Bewohnerin anwesend. Beim zweiten Ortstermin waren der Eigentümer und die jeweiligen Bewohner der besichtigten Wohneinheiten und der Sachverständige Volker Rüping anwesend.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas© Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000)
- Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas© Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000)
- Auszug aus der Flurkarte des Kreises Recklinghausen für die Stadt Marl vom 02.08.2024
- Beglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Marl Blatt 610, Seiten 1 – 12 von 12, vom 05.02.2024 mit letzter Änderung vom 05.02.2024
- acht Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Marl
- Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannten Bauakten
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Marl, Stand 01.04.2024 (derzeitig aktueller Stand)
- Gewerblicher Mietpreisspiegel der IHK Nord Westfalen 2023/2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt des Kreises Recklinghausen vom 05.08.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl vom 08.08.2024
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Zentralen Betriebshofes Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 12.08.2024
- erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Recklinghausen
Lage:	Marl liegt am Nordrand des Ruhrgebietes und südlich des Münsterlandes. In der Stadt werden alljährlich die Adolf-Grimme-Filmpreise vergeben. Wirtschaftlich ist die Stadt geprägt durch eine große Ansiedlung des Chemieparks Marl und eines bereits stillgelegten Steinkohlenbergwerks (Verbundbergwerk Auguste-Victoria/Blumenthal).
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Marl hat ca. 87.000 Einwohner.
Flächenausdehnung:	Marl, gesamt: (87,6 km^2)
Wirtschaft:	Die Wirtschaft in Marl ist wie das übrige Ruhrgebiet, stark geprägt von dem derzeitig stattfindenden Strukturwandel. Die beschäftigungsstärksten Unternehmen kommen aus den Bereichen Chemie und Logistik.
Theater/Museen:	In Marl bietet u. a. das Theater ein sehr abwechslungsreiches Programm. Am Rathaus befindet sich das Skulpturenmuseum Glaskasten, in dem überwiegend zeitgenössische Kunst ausstellt wird. Im Volkspark befindet sich die restaurierte Wassermühle aus dem 17. Jahrhundert, die derzeitig als Heimatmuseum genutzt wird.
Naherholung/Freizeit:	Im Stadtteil Alt-Marl befindet sich der Volkspark mit Teichanlagen, dem Guido-Heiland-Bad, einer Reithalle und einer Tennisanlage. Weitere Freibäder befinden sich am Chemiepark und im Ortsteil Marl-Hüls.
Bildung:	In Marl sind Schulen aller Art zu finden. Angefangen von Grund-, Haupt- und Realschulen befinden sich auch Gymnasien, Gesamtschulen sowie Sonder- und Förderschulen im Stadtgebiet. Die Aus- und Weiterbildung wird durch verschiedene andere Schulen wie z. B. dem Hans-Böckler Berufskolleg abgerundet.
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	
Nächstgelegene größere Orte:	Recklinghausen (ca. 9 km entfernt) Bochum (ca. 24 km entfernt) Dortmund (ca. 41 km entfernt) Essen (ca. 29 km entfernt) Münster (ca. 60 km entfernt)

Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 70 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	BAB 52 Richtung Münster bzw. Essen Auffahrt Marl-Frentrop	(ca. 3 km entfernt)
Bahnhof:	Anschlussstelle Marl-Mitte	(ca. 1,8 km entfernt)
Flughafen:	Dortmund-Wickede Düsseldorf Rhein-Ruhr	(ca. 52 km entfernt) (ca. 63 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Alt-Marl. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung auf der Hochstraße oder der Barkhausstraße.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV mehrerer Linien befindet sich auf der Hochstraße in der Einmündung zur Barkhausstraße in fußläufiger Entfernung. Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteige-möglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.
Wohn- und Geschäftslage:	normale, innerstädtische Wohnlage, normale Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Mischnutzung in offener und geschlossener, ein- bis viergeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	überdurchschnittlich für den innerörtlichen Bereich Nach Einsicht in die Lärmkartierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de) liegen zum Bewertungsobjekt nur Lärmdaten des Straßenverkehrs vor. Für die Lärmkarten *Schiene (Bund) 24h-Pegel, Schiene (Sonstige) 24h-Pegel, Flugverkehr und Industrie* liegen keine Daten in der unmittelbaren Nähe des Bewertungsobjektes vor. Demnach liegt der Lärmpegel durch Straßenlärm zwischen 70 bis 74 dB. Nach Informationen des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (vgl. https://www.umwelt.nrw.de) hat sich die Luftqualität seit den letzten vierzig Jahren stark verbessert. Regionale Daten aus der direkten Umgebung des Bewertungsobjektes, bzw. der Nähe zu Industrieansiedlungen liegen jedoch nicht vor. Bei den Ortsbesichtigungen wurden insgesamt keine Auffälligkeiten festgestellt. Das Bewertungsobjekt befindet sich in normaler Lage der Bodenrichtwertzone. Zonale Immissionsbelastungen sind im Bodenrichtwert bereits eingeflossen. Eine weitere Wertanpassung des Bodenrichtwertes wird daher nicht für angemessen erachtet.
Topographie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	ca. 23 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 427: 614 m² (nachfolgend Bewertungsflurstück genannt)
Grundstücksform:	ungleichmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	Hauptverkehrsstraße
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss Frisch- und Abwasser Gas aus öffentlicher Versorgung Telefon-Festnetzverbindung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zur Nachbarbebauung und öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.
Bergbaubedingte Einwirkungen:	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet in dem der Bergbau umgegangen ist. Alle untertägigen Abbautätigkeiten wurden jedoch bereits vor Jahrzehnten eingestellt. Aus der Kartierung von Abbautätigkeiten der RAG (Ruhrkohle-Aktiengesellschaft) konnte im Internet unter Bürgerinformationsdienst (https://geodaten.rag.de) festgestellt werden, dass zumindest im Einwirkungsbereich des Bewertungsobjektes kein Kohleabbau mehr seit dem Jahr 1969 erfolgte. Vorangegangene Abbautätigkeiten sind jedoch unbekannt. Bergbaubedingte Einwirkungen (Schieflagen, Rissbildungen o. ä.) wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ein Bergschadenminderwertverzicht ist im Grundbuchblatt nicht eingetragen. Sofern Bergschäden festgestellt werden, sind diese dem Betreiber oder dem Rechtsnachfolger anzuzeigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass größere Bergschäden wertneutral beseitigt werden. Bei kleineren Bergschäden (z.B. leichte Rissbildung und geringe Schieflagen) wird in ehemaligen Abbaugebieten davon ausgegangen, dass diese Einwirkungen mit in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Eine beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Marl, Blatt 610, Seiten 1 – 12 von 12 vom 05. Februar 2024 mit letzter Änderung vom 05. Februar 2024 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1
Grundstück Gemarkung Marl, Flur 84, Flurstück 427, Gebäude- und Freifläche, Hochstraße 14, Größe 614 m²

Eintragungen in Abteilung II:

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

Lfd. Nr. 4 zu 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 002/24). Eingetragen am 05.02.2024.

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

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

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

Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.

Anmerkungen zu Abt. III:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten:	Nach Auskunft des Fachdienstes Umwelt – untere Bodenschutzbehörde – des Kreises Recklinghausen vom 05.08.2024 ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 9, Seite 1).
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl sind zu dem Bewertungsgrundstück mit Stand 08.08.2024 keine Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 9, Seite 2).
Denkmalschutz:	Ein Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt ein qualifizierter Bebauungsplan Nr. 2, rechtsverbindlich seit dem 01.01.1950 vor. Nähere Informationen zum aktuell gültigen Bauplanungsrecht können im Internet unter www.regioplaner.de eingesehen werden oder beim Planungs- und Umweltamt der Stadt Marl angefragt werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

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

Demnach wird gemäß:

- Bauschein Nr. 105 vom 04.04.1963 zur Errichtung eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit vier Wohneinheiten und Einrichtung einer Gaststätte im Erdgeschoss
- Baugenehmigung Nr. 230 vom 14.06.1967 zur Errichtung von drei Wellblechgaragen
- Bauschein Nr. 661 vom 02.12.1970 zur Einrichtung einer chemischen Reinigung im Erdgeschoss
- Bauschein Nr. 86 vom 22.02.1978 zur Anbringung von zwei Werbeanlagen
- Baugenehmigung Nr. 6323860912 vom 13.10.1986 zur Errichtung einer Werbeanlage
- Baugenehmigung Nr. 01147-92-31 vom 05.11.1992 zur Nutzungsänderung des vorhandenen Ladenlokals
- Baugenehmigung Nr. 63-01364-94-31 vom 09.12.1994 zur Nutzungsänderung der Räumlichkeiten (bisher Gaststätte, in einen Ausstellungsraum für Kücheneinrichtungen)

- Baugenehmigung Nr. 63-00406-10-32 vom 08.07.2010 zur Nutzungsänderung einer Verkaufsfläche zu einer Bürofläche, zusätzlich zu einer Schank- und Speisewirtschaft als Imbissstube
- Baugenehmigung Nr. 63-00652-14-32 vom 17.10.2014 zur Erweiterung der Wohnungen 2 und 4 in den Obergeschosses durch Anbau (Schlussabnahme 2018)

die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen unterstellt.

Der Abbruch der Wellblechgaragen und die Errichtung der drei Stahlbeton-Fertiggaragen wurde im Jahr 2017 genehmigt. Hierzu lagen keine Unterlagen der Stadtverwaltung Marl vor, es wurde jedoch vom Eigentümer durch Vorlage einer genehmigten Bauzeichnung glaubhaft nachgewiesen.

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 Zentralen Betriebshofes, Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 12.08.2024 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabenfrei anzusehen (vgl. Anlage 9, Seite 3).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) 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 Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. 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 / 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.

Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt. Darüberhinausgehende Besonderheiten werden – sofern wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, einer zusätzlichen Marktanpassung und/oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

Energetische Nachrüstungen wurden insoweit geprüft und in die Wertermittlung mit aufgenommen, wie sie sich aus gesetzlichen Vorgaben (insbesondere aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)) zum Wertermittlungsstichtag ergeben haben und beim Ortstermin feststellbar waren. Sofern die Zugänglichkeit eingeschränkt oder nicht möglich war, wurden plausible Annahmen aufgrund des Baujahrs und/oder durchgeführten Modernisierungen getroffen.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	dreigeschossiges Gebäude als Laubenganghaus Zweispänner; einseitig angebaut ausgeführt; teilunterkellert
Baujahr:	1963 (reel)
Fiktives Baujahr	Unter Berücksichtigung der Modernisierungen wurde ein mittleres fiktives Baujahr 1977 ermittelt (vgl. Abschnitt 4.5.4).
Außenansicht:	Klinkerfassade (rot) tlw. mit Anstrich (weiß), gartenseitig Putz- und Bruchsteinfassade

3.2.2 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:

- Die Eingangstüren und tlw. die Fenster/Schaufenster wurden erneuert.
- Die Gewerbeeinheiten wurden 2010 erneuert.
- Die Wohneinheiten Nr. 3 und Nr. 4 wurden 2018 vergrößert und erneuert.

	Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
Energieeffizienz:	Ein aktuell gültiger Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.2.3 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	Stahlbeton
KG-Sohle:	Beton
Kellermauerwerk:	Mauerwerk
Erd- und Obergeschossmauerwerk:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Dacheindeckung:	Flachdach-Dachabdichtung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
- Kellerflur
- mehrere Kellerräume
- Heizungskeller

Erdgeschoss:

<u>Büronutzung links:</u>
- Büro mit Teeküche (nachträglich abgetrennt)
- WC

<u>Imbissbetrieb rechts:</u>
- Speiseraum I
- Speiseraum II
- Speiseraum III
- Küche
- WC-Damen
- Anlieferung
- Abstellraum
- WC-Personal (nicht ausgeführt)
- Vorrat
- WC-Herren

1. Obergeschoss:

<u>Wohneinheit Nr. 1 links:</u>
- Flur
- Wohnen/Essen
- Schlafen
- Bad
- Küche

<u>Wohneinheit Nr. 2 rechts:</u>
- Windfang
- Flur
- Küche
- Bad

- Wohnen/Essen
- Terrasse
- Kind links
- Schlafen
- Kind Mitte
- Kind rechts

2. Obergeschoss:

Wohneinheit Nr. 3 links:

- Flur
- Wohnen/Essen
- Schlafen
- Bad
- Küche

Wohneinheit Nr. 4 rechts:

- Windfang
- Flur
- Bad
- Abstellraum
- Kochen/Essen/Wohnen (Kochen wurde separat ausgeführt)
- Terrasse
- Kind links
- Kind rechts

Keller

Bodenbeläge:	Estrich
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Ortbetondecke mit Anstrich (weiß)
Fenster:	Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung, ein Kunststofffenster (weiß) mit Zweifachverglasung ehemaliger Bierschacht
Türen:	einfachste Holzbrettertüren, tlw. Stahltüren in Stahlzargen, normale Ausführung (weiß), eine Holzschiebetür

Treppenhaus

Bodenbeläge:	Treppe vom KG bis DG als Betontreppe mit Terrazzobelag
Wandbekleidungen:	Putz mit Farbchips
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Geländer:	Stahlgeländer aus Flach- und Quadratstahl mit Kunststoffüberzug als Handlauf

Laubengänge

Bodenbeläge:	Steinzeug-Plattierung
Wandbekleidungen:	Reibeputz (sandgelb) Brüstung außen mit kleinformatigen Mosaikfliesen Brüstung innen mit glattem Putz mit Anstrich (weiß) Brüstungsauflage mit Spaltplatten (rot)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Dach

Dachkonstruktion:	Betondecke
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Dachabdichtung (unbekannte Dämmstärke)
Regenentwässerung:	innen liegende Dachentwässerung

Fenster und Türen im Treppenhaus

Fenster:	Glasbausteine
Hauseingangstür:	verglaste Kunststoffrahmentür (grau/weiß) mit Zweifachverglasung und Edelstahl-Stangengriff Die Klingel- und Briefkastenanlage befindet sich seitlich der Tür.
Laubengangtüren:	verglaste Kunststoffrahmentüren (grau/weiß) mit Zweifach-verglasung und Edelstahl-Stangengriffen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

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

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung:	Gas-Heizkessel Fabrikat Buderus Logomatic, Baujahr 1982 im Heizungskeller installiert Die Beheizung erfolgt über Rippen- oder Flachheizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über mehrere Durchlauferhitzer.

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	• Kellerlichtschächte • Vordach (gesamte Front und tlw. seitlich) • Laubengänge (in BGF berücksichtigt) • Markise (WE Nr. 2) • Dachterrasse WE Nr. 2 als Zulage zum normalen Dachaufbau • Dachterrasse WE Nr. 4 mit Terrassenüberdachung und Verschattung als Zulage zum normalen Dachaufbau
Besondere Einrichtungen:	• Imbissbetriebsausstattung mit Entlüftung (nicht Bewertungsbestandteil)

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

3.2.6 Beschreibung der Büroeinheit im Erdgeschoss links

Von der Büroeinheit lag eine Nutzflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 8, Seite 1).

Die Räume der Gewerbeeinheit konnten nicht vollständig besichtigt werden, weil in den Räumen Mobiliar eines Hausstandes zwischengelagert wurde.

Raumaufteilung

Nutzfläche:	Büro	48,07 m²
	WC	1,70 m²
		49,77 m²
		rd. 50 m²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Büro und Teeküche:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Paneeldecke (weiß) mit Einbauspots

WC:

Bodenbeläge:	Fliesen (grau meliert)
Wandbekleidungen:	Fliesen, halbhoch (grauweiß meliert), darüber Putz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Paneeldecke (weiß)

Fenster und Türen

Schaufenster:	Fenster überwiegend aus Holzprofilen mit Zweifachverglasung Rollläden: keine festgestellt Fensterbänke innen: keine festgestellt Fensterbänke außen: beschichtetes Profilblech (weiß)
Eingangstür:	verglaste Holzrahmentür in Holzzarge (weiß), mit Zweifachverglasung und Obentürschließer
Innentüren:	Holztür in Holzzarge (weiß), normale Qualität und Ausführung

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation:	normale Ausstattung, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern, Decken-Einbauspots
Sanitäre Installation:	1 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten 1 x kleines Handwaschbecken normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung:	In der Teeküche ist eine kleine Küchenzeile vorhanden. Durch abgestelltes Mobiliar konnte die Zeile nicht begutachtet werden.

Ein wirtschaftlicher Wert konnte daher nicht festgestellt werden.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	normal

3.2.7 Beschreibung des Imbissbetriebes im Erdgeschoss rechts

Von der Gewerbeeinheit lag eine Nutzflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 8, Seite 1).

Raumaufteilung

Nutzfläche:	Speiseraum I	117,28 m²
	Speiseraum II	19,78 m²
	Speiseraum III	41,60 m²
	Küche	25,74 m²
	WC-Damen	6,32 m²
	Anlieferung	11,60 m²
	Abstellraum	1,41 m²
	WC-Personal	1,41 m²
	Vorrat	1,71 m²
	WC-Herren	5,45 m²
		232,30 m²
		rd. 232 m²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Speiseraum I, II, III:

Bodenbeläge:	Sechskantfliesen (terracotta meliert) in den Speiseräumen, Holzdielen im seitlichen und hinteren Bereich der Speiseräume, Steinzeug (grau) im Grillbereich
Wandbekleidungen:	Putz oder GK mit verschiedenen Wandputzen mit Bruchsteinoptik, Anstrichen, Fliesen, Mosaikfliesen und Holzverschalungen
Deckenbekleidungen:	abgehängte GK-Decke (weiß) mit Einbauspots

Küche:

Bodenbeläge:	Steinzeug (grau)
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß)

WC-Räume:

Bodenbeläge:	Steinzeug (weiß)
Wandbekleidungen:	Steinzeug, halbhoch (schwarz und weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß)

Anlieferung, Abstellraum, Vorrat:

Bodenbeläge:	Steinzeug (grau)
Wandbekleidungen:	Putz mit Fliesen, halbhoch (weiß und gelb), darüber Putz und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß)

Fenster und Türen

Fenster:	Schaufenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen (Baujahr 2014)

	Rollläden: keine festgestellt Fensterbänke innen: keine festgestellt Fensterbänke außen: keine festgestellt
Eingangstüren:	zwei einflügelige Kunststoffrahmentüren (weiß) mit Zweifachverglasung, normale Qualität und Ausführung, Edelstahl-Stangengriffe und Obentürschließer
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen (braun), normale Qualität und Ausführung, normale Beschläge

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation:	normale Ausstattung, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Telefonfestnetzanschluss vorhanden
Sanitäre Installation:	<u>WC-Damen:</u> 2 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten 1 x Handwaschbecken normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren <u>WC-Herren:</u> 1 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten 2 x Urinale 1 x Handwaschbecken normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung:	In der Gewerbeeinheit ist eine Gastroküche mit verschiedenen Grill-, Koch- und Kühlgeräten vorhanden. Zudem ist eine begehbare Kühlzelle vorhanden. Nach Auskunft des Eigentümers wurde die gesamte Gastroeinrichtung bereits verkauft. Nach Rücksprache mit dem Eigentümer konnte kein Verkaufspreis genannt werden. Ein Zeitwert konnte meinerseits nicht festgestellt werden, weil seitens des Eigentümers keine Angaben über die Herstellungskosten mitgeteilt werden konnten. Im Bedarfsfall ist ein Sachverständiger für Gastroequipment heranzuziehen.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	normal

3.2.8 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 1 im 1. Obergeschoss links

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 8, Seite 2).

Die Wohneinheit konnte nicht besichtigt werden. Die Mieteinheit ist vermietet. Es liegt nach Auskunft des Eigentümers ein Mietverzug vor und kann fristgerecht gekündigt werden.

Raumaufteilung

Wohnfläche:	Flur	11,83 m²
	Wohnen/Essen	20,34 m²
	Schlafen	16,02 m²
	Bad	5,30 m²
	Küche	8,01 m²
		61,50 m²
		rd. 62 m²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnräume:

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoffprofilen überwiegend mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen, Baujahr etwa 80er Jahre	
	Rollläden:	Kunststoff (grau) in außen montierten Rollladenkästen (nicht alle Fenster)
	Fensterbänke innen:	unbekannt
	Fensterbänke außen:	Profilblech, Spaltplatten
Wohnungseingangstür:	Holztür mit Spion in Holzzarge (weiß), normale Qualität und Ausführung	
Innentüren:	unbekannt	

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation:	unbekannt, normale Ausstattung unterstellt
Sanitäre Installation:	unbekannt

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung:	unbekannt

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig der Grundrisszeichnung nach zu urteilen
Belichtung und Besonnung:	normal, den Fenstergrößen nach zu urteilen

3.2.9 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 2 im 1. Obergeschoss rechts

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 8, Seite 3).

Raumaufteilung

Wohnfläche:	Windfang	2,36 m²
	Flur	9,63 m²
	Küche	8,01 m²
	Bad	5,30 m²
	Wohnen/Essen	53,09 m²
	Terrasse	16,94 m²
	Kind links	12,73 m²
	Schlafen	18,26 m²
	Kind Mitte	8,26 m²
	Kind rechts	8,50 m²
		143,08 m²
		rd. 143 m²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnräume:

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen, Baujahr etwa 80er Jahre Rollläden: Kunststoff (grau) in außen montierten Rollladenkästen (nicht alle Fenster) Fensterbänke innen: unbekannt Fensterbänke außen: Profilblech, Spaltplatten
Wohnungseingangstür:	Kunststofftür (grau) mit Glasausschnitt, Edelstahlbeschlägen und Edelstahl-Stangengriff, bessere Qualität und Ausführung
Innentüren:	unbekannt

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation:	unbekannt, normale Ausstattung unterstellt
Sanitäre Installation:	unbekannt

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung:	unbekannt

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig der Grundrisszeichnung nach zu urteilen
Belichtung und Besonnung:	normal, den Fenstergrößen nach zu urteilen

3.2.10 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 3 im 2. Obergeschoss links

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 8, Seite 4).

Raumaufteilung

Wohnfläche:	Flur	11,83 m²
	Wohnen/Essen	20,34 m²
	Schlafen	16,02 m²
	Bad	5,30 m²
	Küche	8,01 m²
		61,50 m²
		rd. 62 m²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Flur:

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

Wohnen/Essen:

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

Schlafen:

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

Bad:

Bodenbeläge:	Fliesen (schwarz)
Wandbekleidungen:	Fliesen, verschiedene Höhen (weiß), darüber Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Küche:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß), Fliesenspiegel (grauweiß meliert)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Styroporplatten und Anstrich (weiß)

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen, Baujahre etwa 80er Jahre
	Rollläden: Kunststoff (grau) in außen montierten Rollladenkästen (nicht alle Fenster) mit Handgurtwicklern
	Fensterbänke innen: Jura gelb
	Fensterbänke außen: Profilblech, Spaltplatten
Wohnungseingangstür:	Holztür mit Spion in Holzzarge (weiß), normale Qualität und Ausführung
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, normale Qualität und Ausführung

Elektro- und Sanitärinstallation

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

Sanitäre Installation:	1 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten 1 x Handwaschbecken 1 x Badewanne 1 x Dusche mit Alukabine und Klarglasverglasung Normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung:	In der Küche ist eine Einbauküche vorhanden. Die Einbauküche wird als Zubehör gemäß § 97 BGB bewertet und ist im Verkehrswert nicht enthalten. Die Küche ist augenscheinlich älter als 20 Jahre. Die Einbauküche hat folgende funktionstüchtige Elektrogeräte: - Ceranfeld - Backofen - Kühl-Gefrierkombination - Dunstabzugshaube Bei der Einbauküche wird aufgrund des geschätzten Alters und des Erscheinungsbildes kein wirtschaftlicher Wert mehr angesetzt.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	normal

3.2.11 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 4 im 2. Obergeschoss rechts

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 8, Seite 5).

Raumaufteilung

Wohnfläche:	Windfang	2,36 m²
	Flur	9,63 m²
	Bad	10,07 m²
	Abstellraum	3,16 m²
	Kochen/Essen/Wohnen	45,66 m²
	Terrasse	11,08 m²
	Kind links	8,26 m²
	Kind rechts	8,50 m²
		116,85 m²
		rd. 117 m²

Der Raum Kochen wurde separiert. Die Räume Kind links und Kind rechts konnten nicht besichtigt werden.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Windfang und Flur:

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

Kochen:
- Bodenbeläge: Laminat
- Wandbekleidungen: Putz mit Raufasertapete und Anstrich weiß, beschichtete Spanplatte als Fliesenspiegelersatz
- Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)

Bad und Abstellraum:
- Bodenbeläge: Fliesen (schwarz)
- Wandbekleidungen: Fliesen, versch. Höhen (schwarz), darüber Putz und Anstrich (weiß)
- Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)

Essen/Wohnen:
- Bodenbeläge: Laminat
- Wandbekleidungen: Putz oder GK mit verschiedenen Tapeten bzw. Anstrich (weiß)
- Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)

Terrasse:
- Bodenbeläge: großformatige Fliesen (hellbeige)
- Wandbekleidungen: Putz in Bruchsteinoptik (sandgelb), schmiedeeisernes Stahlgeländer
- Deckenbekleidungen: Terrassenüberdachung als Alukonstruktion mit Einfachverglasung

Kind links:
- Bodenbeläge: unbekannt
- Wandbekleidungen: unbekannt
- Deckenbekleidungen: unbekannt

Kind rechts:
- Bodenbeläge: unbekannt
- Wandbekleidungen: unbekannt
- Deckenbekleidungen: unbekannt

Fenster und Türen

Fenster: Fenster aus Kunststoffprofilen überwiegend mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen, im Raum Wohnen/Essen mit Dreifachverglasung, versch. Baujahre 80er Jahre bis 2016, Hebeschiebeanlage zur Terrasse
- Rollläden: Kunststoff (grau) in außen montierten Rollladenkästen, nicht alle Fenster, überwiegend mit Handgurtwicklern, im Raum Wohnen/Essen mit el. Rollladenantrieben
- Fensterbänke innen: Jura gelb
- Fensterbänke außen: Profilblech, Spaltplatten

Wohnungseingangstür: Kunststofftür (grau/weiß) mit Glasausschnitt, Edelstahlbeschlägen und Edelstahl-Stangengriff, bessere Qualität und Ausführung

Innentüren: Holztüren in Holzzargen, normale Qualität und Ausführung

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation: normale Ausstattung, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Telefonfestnetzanschluss vorhanden

Sanitäre Installation:	1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten 1 x Handwaschbecken 1 x Badewanne bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: In der Küche ist eine Einbauküche vorhanden. Die Einbauküche wird als Zubehör gemäß § 97 BGB bewertet und ist im Verkehrswert nicht enthalten. Die Küche wurde laut des Eigentümers im Jahr 2016 eingebaut. Die Herstellungskosten konnten nicht genannt werden.

Die Einbauküche hat folgende funktionstüchtige Elektrogeräte:
- Ceranfeld
- Backofen
- Kühl-Gefrierkombination
- Spülmaschine
- Dunstabzugshaube

Bei der Einbauküche wird der Zeitwert auf ca. **3.000,00 €** geschätzt.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	normal

3.3 Garagen

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude:	Eingeschossige Gebäude, als normale Reihengaragen in Fertigbauweise ausgeführt. Die Garagen sind nicht unterkellert. Das Dach ist als Flachdach mit Bitumendachabdichtung ausgeführt.
Baujahr:	2017
Außenansicht:	Die Fassade wurde mit einen Spritzputz ausgeführt.

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart:	Fertigbauweise
Fundamente:	Streifen- und Punktfundamente
Außenmauerwerk:	Betonwände mit Spritzputzfassade (grau/weiß)

Türen und Tore

Seitentür:	verglaste Tür zur Anlieferung der Gewerbeeinheit
Tore:	ungedämmte Stahlschwingtore

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro, Heizung und Wasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Installation auf Putz
Heizung:	keine festgestellt
Wasserversorgung:	keine festgestellt

3.3.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	keine festgestellt
Besondere Einrichtungen:	keine festgestellt

3.3.5 Beschreibung der Nutzeinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Garagen:

Bodenbeläge:	Estrich (grau)
Wandbekleidungen:	Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Anstrich (weiß)

3.4 Außenanlagen

Ein Vorgarten ist nicht vorhanden. Das Wohn- und Geschäftshaus grenzt unmittelbar an die Erschließungsanlage der Hochstraße an.

Die seitliche Freifläche ist teilweise gepflastert bzw. geschottert und dient als Stellplatzfläche.

Die hofseitigen Freiflächen sind tlw. gepflastert oder betoniert. An der südlichen Grundstücksgrenze ist eine kleine Rasenfläche vorhanden.

Die Außenanlagen wurden insgesamt schlicht und funktional gestaltet.

3.5 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

3.5.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

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

Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau:

- An der Attika fehlt teilweise die Verkleidung.
- Die Bitumendachabdichtung des Daches wirft Beulen und zeigt Versprödungen Hier ist zumindest damit zu rechnen, dass die Dachabdichtung in den nächsten Jahren erneuert werden muss. Für die aufgeschobene Sanierung wird zumindest ein Teilbetrag in Abzug gebracht.
- Für die rückwärtigen Garagen fehlt eine Einfahrrampe. Das Niveau des Bodens ist ca. 30 cm niedriger als der Garagenboden.
- Im Kellerflur ist ein Wasserschaden aufgrund eines gebrochenen Abflussrohres (Gussrohr) vorhanden.

- Die Gasheizungsanlage ist aus dem Jahr 1982 und gemäß GEG (Gebäude-Energiegesetzt) erneuerungsbedürftig. Auch wenn sich der Abgasverlust noch im tolerablen Bereich befindet ist die Anlage in den nächsten Jahren zu erneuern.
- Die Gewerbeeinheit Nr. 1 im EG links ist zu entrümpeln. Nach Auskunft des Eigentümers ist der Mieter unbekannten Aufenthalts.
- Der fachgerechte Einbau der Hauseingangstür und der Wohnungstüren der Wohneinheiten Nr. 2 und Nr. 4 ist zumindest zu prüfen. Es sind vereinzelte Rissbildungen erkennbar. In der Wohneinheit Nr. 4 sind an der Wohnungstür Malerarbeiten auszuführen.

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

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

3.5.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzeinheit

Wirtschaftliche Wertminderung:

Für die vorgenannten Baumängel/Bauschäden wurde nach sachverständiger Schätzung ein **Wertabschlag in Höhe von rd. 40.000,00 €** festgestellt.

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

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

Gebäudezustand:

Der bauliche Zustand ist insgesamt als mäßig anzusehen.
Es ist ein deutlicher Unterhaltungsstau erkennbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Garagen bebaute Grundstück in 45768 Marl, Hochstraße 14 zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Hochstraße 14

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.:**	
Marl	610	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche:**
Marl	84	427	614 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

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

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

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

4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

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

  <u>Vergleichswertverfahren:</u>
  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

  <u>Ertragswertverfahren:</u>
  Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze
  vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

  <u>Sachwertverfahren:</u>
  Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren
  vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung

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

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend
- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m^2 Grundstücksfläche).

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

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

4.2.4 Bewertung des Grundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil
- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV 21 vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV 21) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

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

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

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

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass
a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte

oder

c) i.S.d. § 20 ImmoWertV 21 geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)

sowie

d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine
- hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist

und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

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

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

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

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

Dennoch wird das Sachwertverfahren angewendet. Dies wird wie folgt begründet:

- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten (BGF-Berechnung, NHK-Daten, Baujahr Restnutzungsdauer, bundesdurchschnittlicher Sachwettfaktor) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

4.3 Bodenwertermittlung

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

4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

Gemeinde:	Marl
Postleitzahl:	45768
Gemarkungsname:	Marl
Gemarkungsnummer:	5124
Ortsteil:	Alt-Marl
Bodenrichtwertnummer:	3031
Bodenrichtwert:	240 €/m² (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2024-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	II – IV
GFZ:	0,8
Bemerkung:	Hochstraße

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

4.3.2 Ermittlung des Bodenwerts

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	84
Flurstück:	427
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	614 m²

GFZ:	1,26
tats. Nutzung:	Das Flurstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit drei Fertiggaragen bebaut.

Ermittlung des Bodenwerts		
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)		**260,00 €/m²**
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m²
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	260,00 €/m²
Anpassung an Stichtag 25.02.2025[1)]	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	260,00 €/m²
Anpassung an die Nutzung[2)]	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	260,00 €/m²
Anpassung an die Geschosszahl[3)]	×	1,00
GFZ-Anpassung (GFZ 1,26 statt 0,8)[4)]	×	1,24
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	322,40 €/m²
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	322,40 €/m²
Grundstücksfläche	×	614,00 m²
	=	197.953,60 €
Zu-/Abschläge	±	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	197.953,60 €
Bodenwert, gerundet	**rd.**	**198.000,00 €**

Anmerkungen zu den Anpassungen:

1) Der Bodenrichtwert ist in den letzten drei Vorjahren konstant auf dem Niveau 240,00 €/m² geblieben und wurde für das Geschäftsjahr 2025 um 20,00 €/m² angehoben, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.

2) Der Bodenrichtwert ist für die Mischnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.

3) Der Bodenrichtwert ist für die zwei bis fünfgeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit ist somit nicht erforderlich.

4) Der Bodenrichtwert gilt für eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8. Das Bewertungsobjekt weist jedoch eine GFZ von 1,26 auf (774,32 $m^2_{(BGF\ der\ Vollgeschosse)}$ / 614 $m^2_{(Grundstücksfläche)}$). D.h. das Bewertungsobjekt weist ein höheres Maß der baulichen Nutzung auf als das Richtwertgrundstück. Die höhere Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks kann mittels einer GFZ-Kreuztabelle angepasst werden. Hierzu wurden für die entsprechenden GFZ-Werte Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Der Umrechnungskoeffizient für $GFZ_{0,8}$ beträgt 0,90. Der Umrechnungskoeffizient für $GFZ_{1,26}$ beträgt 1,12. Der Anpassungsfaktor wird ermittelt aus der Division der Umrechnungskoeffizienten (Bewertungsobjekt / Richtwertobjekt). Der Anpassungsfaktor beträgt demnach 1,12/0,9 = 1,24.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 auf **198.000,00 €** geschätzt.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	**tatsächliche Nettokaltmiete**		
					monatlich	jährlich
		(m²)	(Stck.)	(€/m²)	(€)	(€)
MFH, EG li	Büroeinheit	50		9,00	450,00	5.400,00
MFH, EG re	Imbisseinheit	232			2.100,00	25.200,00
MFH, 1.OG li	Wohneinheit Nr. 1	62		6,46	400,52	4.806,24
MFH, 1.OG re	Wohneinheit Nr. 2	143		6,12	875,16	10.501,92
MFH, 2.OG li	Wohneinheit Nr. 3	62		6,46	400,52	4.806,24
MFH, 2. OG re	Wohneinheit Nr. 4	117		6,29	735,93	8.831,16
Garagen 1 + 2	Einstellplätze		2		incl.	0,00
Garage 3 re	Einstellplätze		1		50,00	600,00
Außenanlagen	Stellplätze		8		incl.	0,00
Summe					5.012,13	60.145,56

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag nur teilweise vermietet. Drei Wohneinheiten werden von der Familie des Eigentümers selbst genutzt. Eine kleine Wohneinheit ist vermietet. Der Mieter ist laut Auskunft des Eigentümers im Mietrückstand. Die linke Gewerbeeinheit ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt. Der Mieter ist unbekannten Aufenthalts. Die rechte Gewerbeeinheit (Imbiss) ist einschl. der acht Stellplätze und zwei Garagen (1 + 2) vermietet.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Die Abweichung von der marktüblich erzielbaren Miete wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gesondert berücksichtigt. Bei den Leerständen und Eigennutzungen wird als tatsächliche Nettokaltmiete die marktübliche Nettokaltmiete angesetzt.

Gebäude	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
					monatlich	jährlich
		(m²)	(Stck.)	(€/m²)	(€)	(€)
MFH, EG li	Büroeinheit	50		9,00	450,00	5.400,00
MFH, EG re	Imbisseinheit	232		10,00	2.320,00	27.840,00
MFH, 1.OG li	Wohneinheit Nr. 1	62		6,46	400,52	4.806,24
MFH, 1.OG re	Wohneinheit Nr. 2	143		6,12	875,16	10.501,92
MFH, 2.OG li	Wohneinheit Nr. 3	62		6,46	400,52	4.806,24
MFH, 2. OG re	Wohneinheit Nr. 4	117		6,29	735,93	8.831,16
Garagen	Einstellplätze		3	50,00	150,00	1.800,00
Außenanlagen	Stellplätze		8	15,00	120,00	1.440,00
Summe					5.452,13	65.425,56

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**65.425,56 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**20,19 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**13.209,22 €**
jährlicher Reinertrag	=	**52.216,34 €**
Reinertragsanteil des Bodens **5,4 %** von **198.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**10.692,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**41.524,34 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = **5,4 %** Liegenschaftszinssatz und n = **32** Jahren Restnutzungsdauer	×	**15,077**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**626.062,47 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**198.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**824.062,47 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**824.062,47 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	–	**40.000,00 €**
• Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Mieten	–	**5.280,00 €**
	=	**778.782,47 €**
Ertragswert	rd.	**779.000,00 €**

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir nicht durchgeführt, sondern aus den Bauunterlagen der Stadt Marl übernommen. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) oder, falls kein örtliches Aufmaß erfolgte, von den örtlichen Maßen abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktübliche Nettokaltmieten der Gewerbeeinheiten

Für Ladenlokale und sonstige Gewerbeeinheiten wurden bisher keine umfangreichen Mietspiegel ermittelt, so wie für Wohnungsmieten. Die letzten Veröffentlichungen im örtlichen Grundstücksmarkt-bericht zu Ladenmieten stammen aus dem Jahr 2015.

Es liegt jedoch ein gewerblicher Mietpreisspiegel der IHK Nord Westfalen 2023/23024 vor, der Richtwerte in der Stadt Marl für Büronutzungen und Gastronomie jeweils in einer Spanne angibt. Hierbei handelt es sich jedoch um Angebotsmieten, die in der Verhandlung noch gemindert werden können.

Demnach wurde für Büro- und Praxisflächen eine Spanne von 7,50 €/m² bis 10,00 €/m² angegeben. Aufgrund der Größe des Mietobjekts mit einer Nutzfläche von rd. 50 m² wurde ein Mietwert im oberen Bereich der Spanne mit 9,00 €/m² für marktüblich angenommen

Die Spanne für Gastronomie/Hotellerie wurde mit 10,00 €/m² bis 15,50 €/m² angegeben. Hier wurde aufgrund der Größe des Mietobjekts und der Nutzung als Imbissbetrieb der Unterwert der Spanne mit 10,00 €/m² angesetzt.

Es kann durchaus sein, dass die eine oder andere Mieteinheit temporär höher vermietet werden kann, mittelfristig ist jedoch ein eher moderates Mietniveau zu favorisieren um Mietausfälle zu vermeiden.

Marktübliche Nettokaltmieten der Wohneinheiten

Die marktübliche Nettokaltmiete, die in vorstehender Ertragswertberechnung Anwendung gefunden hat, wurde auf Grundlage des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Marl (Stand 01.04.2024) ermittelt.

Wohnungsmiete der Wohneinheiten 1 und 3 (WF < 100 m²)

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualtersklasse, Gruppe IV, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1972 bis 1981 (fiktives Baujahr) bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, Mittelwert		6,80 €/m²
Abschlag für einfache Lage	– 5 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	– 5 %	– 0,34 €/m²
Mietwert laut Mietspiegel:		**rd. 6,46 €/m²**

Wohnungsmiete der Wohneinheit 2 (WF > 120 m²)

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualtersklasse, Gruppe IV, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1972 bis 1981 (fiktives Baujahr) bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, Mittelwert		6,80 €/m²
Abschlag für einfache Lage	– 5 %	
Abschlag für Wohnungsgröße > 120 m²	– 5 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	– 10 %	– 0,68 €/m²
Mietwert laut Mietspiegel:		**rd. 6,12 €/m²**

Wohnungsmiete der Wohneinheit 4 (WF 100 m² bis 120 m²)

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualtersklasse, Gruppe IV, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1972 bis 1981 (fiktives Baujahr) bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, Mittelwert		6,80 €/m²

Abschlag für einfache Lage	– 5 %	
Abschlag für Wohnungsgröße 100 m² bis 120 m²	– 2,5 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	– 7,5 %	– 0,51 €/m²
Mietwert laut Mietspiegel:		**rd. 6,29 €/m²**

Garagen- und Stellplatzmiete

Bei den Garagen wurde ein Mietwert in Höhe von 50,00 €/Mon. als marktüblich angenommen. Nicht überdachte, jedoch befestigte Stellplätze werden mit 15,00 €/Mon. berücksichtigt. Insgesamt wurden drei Garagen errichtet und acht nicht überdachte Stellplätze angelegt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten

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

Dabei wurde darauf geachtet, dass das Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten basieren auf der II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2015, aktualisiert gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 auf den 01.01.2025.

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

<u>Verwaltungskosten</u>
Wohnungen (bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude): 359,00 €/Jahr
Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 47,00 €/Jahr
Gewerbliche Objekte: 3 % des Jahresrohertrages je Quadratmeter Nutzfläche

<u>Instandhaltungskosten</u>
Wohneinheiten und Büronutzungen: 14,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche pro Jahr
Gewerbeflächen (SB-Markt usw.): 50 % der Wohnnutzung, 7,00 €/m² Nutzfläche pro Jahr
Garagen: 106,00 €/Garage pro Jahr

<u>Mietausfallwagnis</u>
gemischt genutzte Grundstücke: 4 % der Nettokaltmiete

Angesetzte Verwaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	**Anzahl**		**Kostenansatz**		**Summe:**
Wohnung	4 Stck.	x	359,00 €/Stck.	=	1.436,00 €
Garagen oder ähnliche Einstellplätze	3 Stck.	x	47,00 €/Stck.	=	141,00 €
Gewerbliche Objekte	3 %	x	33.240,00 €[1)]	=	997,20 €
				Σ	**2.574,20 €**

Anmerkung

[1)] Bei den 33.240,00 € handelt es sich um den Jahresrohertrag der beiden Gewerbeobjekten im Erdgeschoss.

Angesetzte Instandhaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnnutzung	384 m²	x	14,00 €/m²	=	5.376,00 €
Büronutzung	50 m²	x	14,00 €/m²	=	700,00 €
Gewerbeflächen (Imbiss)	232 m²	x	7,00 €/m²	=	1.624,00 €
Garagen	3 Stck.	x	106,00 €/Stck.	=	308,00 €
				Σ	**8.018,00 €**

Angesetztes Mietausfallwagnis:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Mischnutzungen	4 %	x	65.425,56 €	=	2.617,02 €
				Σ	**2.617,02 €**

Summe Bewirtschaftungskosten: = 13.209,22 €

prozentualer Anteil vom Rohertrag = 20,19 %

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der zu erwartenden Restnutzungsdauer und der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Der regionale Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude wurde im Grundstücksmarktbericht der Stadt Marl mit 5,4 % ± 1,9 % angegeben. Dabei wurde eine mittlere Restnutzungsdauer von 29 Jahren festgestellt. Da bei dem Bewertungsobjekt eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren geschätzt wurde, wird hier keine Anpassung mehr vorgenommen, sodass der Liegenschaftszinssatz mit 5,4 % angesetzt wird.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus ´üblicher Gesamtnutzungsdauer´ abzüglich ´tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag´ zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäude	Gemischt genutztes Gebäude	Garagen
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	956 m²	54 m²

NHK, Gebäude (inkl. BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	663,00 €/m²	233,00 €/m²
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	633.828,00 €	12.582,00 €

NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)		
• NHK bes. Bauteile, GND 80 Jahre Basisjahr (2010)	11.100,00 €	0,00 €
• NHK bes. Bauteile GND 30 Jahre, Basisjahr (2010)	28.000,00 €	0,00 €

Baupreisindex (BPI) 11/2024 (2010 = 100)	184,7	184,7
Regionalfaktor (⦸ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0	1,0

Herstellungskosten (inkl. BNK)		
• Normgebäude	1.170680,32 €	23.238,95 €
• besondere Bauteile, GND 80 Jahre	20.501,70 €	0,00 €
• besondere Bauteile, GND 30 Jahre	51.716,00 €	0,00 €
Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)	1.242.898,02 €	23.238,95 €

Alterswertminderung		
Modell	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer	32 Jahre	52 Jahre
• prozentual, Normgebäude	60,00 %	13,30 %
• Betrag, Normgebäude	702.408,19 €	3.090,78 €
• prozentual, besondere Bauteile, GND 80 Jahre	60,00 %	0,00 %
• Betrag, besondere Bauteile, GND 80 Jahre	12.301,02 €	0,00 €
• prozentual, besondere Bauteile, GND 30 Jahre	33,30 %	0,00 %
• Betrag, besondere Bauteile, GND 30 Jahre	17.221,43 €	0,00 €

Zeitwerte (inkl. BNK)		
• Betrag, Normgebäude	468.272,13 €	20.148,17 €
• Betrag, besondere Bauteile, GND 80 Jahre	8.200,68 €	0,00 €
• Betrag, besondere Bauteile, GND 80 Jahre	34.494,57 €	0,00 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	510.967,38 €	20.148,17 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	**=**	**531.115,55 €**
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	**10.622,30 €**
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	**=**	**541.737,85 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**198.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**740.684,13 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,1**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**±**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**813.711,64 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand	**–**	**40.000,00 €**
Abweichung von der marktüblich erzielbaren Miete	**–**	**5.280,00 €**
	=	**768.431,64 €**
Sachwert	**rd.**	**768.000,00 €**

Anmerkung

Sachwertfaktoren für gemischt genutzte Bewertungsobjekte werden weder vom örtlichen Gutachterausschuss noch von umliegenden Gutachterausschüssen ermittelt.

Nach weiterer Recherche wurden zwar bundesdurchschnittliche Sachwertfaktoren aus den Sprengnetter Arbeitsmaterialien Band 2 entnommen. Nach eingehender Prüfung wurden diese jedoch in diesem Einzelfall als nicht ansetzbar angesehen.

Um mit dem Sachwert in den Bereich des Ertragswertes zu gelangen um das Ergebnis zu stützen, wäre, wie hier exemplarisch angesetzt, ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,1 anzuwenden. Aufgrund der nicht nachweisbaren Richtigkeit und der erheblichen Unschärfe, kann daher das Sachwertverfahren in diesem Bewertungsfall nicht herangezogen werden. Der Verkehrswert entspricht daher dem Ertragswert.

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 2	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 2	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
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 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise 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 2	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

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 %		0,3	0,5	0,2	
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 %	65,3 %	32,5 %	2,2 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser mit Mischnutzung
Anbauweise: Reihenendhaus, einseitig angebaut
Abweichende Wohnungsgröße: Durchschnittliche Größe der Mieteinheiten rd. 111 m²
Gebäudetyp: 4.1 Mehrfamilienhäuser ≤ 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	65,3	470,16
3	825,00	32,5	268,13
4	985,00	2,2	21,67
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 759,96

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert		=	759,96 €/m² BGF
Abweichende Bauweise:	Reihenendhaus	x	0,98
Abweichende Wohnungsgröße:	Ø Wohnungsgröße = ca. 11 m² Wohnfläche 50 m² entspricht Faktor 1,00 Wohnfläche 135 m² entspricht Faktor 0,85	x	0,89
modifizierter NHK 2010 Grundwert		=	662,84 €/m² BGF
Normalherstellungskosten 2010		rd.	**663,00 €/m² BGF**

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Kellerlichtschächte	3.324,60 €
Vordach (gesamte Front und tlw. seitlich)	4.876,08 €
Markise WE Nr. 2	3.695,85 €
Dachterrasse WE Nr. 2 als Zulage zum normalen Dachaufbau	12.565,88 €
Dachterrasse WE Nr. 4 mit Terrassenüberdachung und Verschattung als Zulage zum normalen Dachaufbau	18.232,84 €
Summe:	**42.695,25 €**

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garagen

Nutzungsgruppe: Garagen
Anbauweise: einseitig angebaut
Gebäudetyp: eingeschossig als Garagengruppe mit Flachdach in Fertigbauweise

Die Garagen wurde überwiegend in der Standardstufe 3 als Fertiggaragen erstellt. Die Garagentore sind als ungedämmte Stahlschwingtore ausgeführt.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

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

Anmerkungen:

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

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir nicht durchgeführt, sondern aus den Bauunterlagen der Stadt Marl übernommen. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFlV) oder von den örtlichen Maßen abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

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

Baupreisindex

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

Zum Wertermittlungsstichtag wurde der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt letztmalig für November 2024 ermittelt und lag bei 184,7 Punkten.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen (Zeitwerte)	**Sachwert (inkl. BNK)**
prozentuale Schätzung: 2 % der Gebäudesachwerte	10.622,30 €
Summe	10.622,30 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von Ver- und Entsorgungsleitungen, Wegbefestigungen und Randeinfassungen, Einfriedungen.

Gebäudealter

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1963 errichtet und ist somit rd. 61 Jahre alt. Der Anbau wurde im Jahr 2018 fertig gestellt und ist demnach rd. 6 Jahre alt. Die Garagen wurden im Jahr 2017 errichtet und sind demnach rd. 8 Jahre alt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Da jedoch das Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abstellt, wird die GND von 80 Jahren angesetzt. Die Gesamtnutzungsdauer der Garagen beträgt rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Wohn- und Geschäftshaus	
Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Tatsächliches Gebäudealter:	61 Jahre
Restnutzungsdauer:	19 Jahre

Garagen	
Übliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Tatsächliches Gebäudealter:	8 Jahre
Restnutzungsdauer:	52 Jahre

Bestimmung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung

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

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ein Modell entwickelt, mit dem allgemein die durch Modernisierung bedingte Verlängerung der RND von Gebäuden plausibel und nachvollziehbar bestimmt werden kann.

Die so genannte Punktraster-Methode ist in Fachkreisen anerkannt und liefert die zuverlässigsten Ergebnisse. Hierbei kann bei der Vergabe der Punkte auch von der max. Punktzahl abgewichen werden und es können sachverständig Teilpunkte vergeben werden.

Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungselemente	**Punkte max.**	**Punkte tats.**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Erreichte Gesamtpunktzahl		**6**

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

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

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

(Modifizierte) Restnutzungsdauer

	Modernisierungsstandard (Gesamtpunktzahl aus vorgenannter Tabelle)				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18
Gebäudealter	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
61 Jahre		**27**	**37**		
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	56

Der interpolierte Mittelwert der modifizierten Restnutzungsdauer bei einem Gebäudealter von 61 Jahren und 6 Modernisierungspunkten wurde mit 32 Jahren festgestellt.

Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Gebäudealters (61 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (rd. 80 Jahre) wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßem Gebrauch und erforderlicher Instandhaltung aufgrund der Modernisierungen auf 32 Jahre geschätzt. Das fiktive Gebäudealter liegt demnach bei 80 Jahre – 32 Jahre = 48 Jahre. Das fiktive Baujahr liegt bei 2025 – 48 Jahre = **1977**. Es wird dabei vorausgesetzt, dass die Mängel und Schäden ordnungsgemäß beseitigt werden und die Instandhaltung kontinuierlich durchgeführt wird.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren für gemischt genutzte Bewertungsobjekte werden weder vom örtlichen Gutachterausschuss noch von umliegenden Gutachterausschüssen ermittelt.

Nach weiterer Recherche wurden zwar bundesdurchschnittliche Sachwertfaktoren aus den Sprengnetter Arbeitsmaterialien Band 2 entnommen. Nach eingehender Prüfung wurden diese jedoch in diesem Einzelfall als nicht ansetzbar angesehen.

Um mit dem Sachwert in den Bereich des Ertragswertes zu gelangen um das Ergebnis zu stützen, wäre, wie hier exemplarisch angesetzt, ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,1 anzuwenden. Aufgrund der nicht nachweisbaren Richtigkeit und der erheblichen Unschärfe, kann daher das Sachwertverfahren in diesem Bewertungsfall nicht herangezogen werden. Der Verkehrswert entspricht daher dem Ertragswert.

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 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Leider stand für eine marktkonforme Sachwertermittlung kein objektspezifischer Sachwertfaktor zur Verfügung, sodass das Sachwertverfahren nicht stützend angewendet werden konnte. Der Verkehrswert entspricht daher dem Ertragswert.

Der Ertragswert wird als plausibel angesehen, weil die erforderlichen Daten zur marktkonformen Wertermittlung für das Ertragswertverfahrens in guter Qualität (Wohn- und Nutzflächenberechnung, örtlicher Liegenschaftszinssatz und Mietspiegel) zur Verfügung standen.

4.6.3 Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Hochstraße 14

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.:**	
Marl	610	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche:**
Marl	84	427	614 m²

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Garagen bebaute Grundstück in 45768 Marl, Hochstraße 14, wurde entsprechend des in den Vorabschnitten ermittelten Ertragswertes zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 mit rd.

779.000,00 €

(in Worten: siebenhundertneunundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Marl, den 04. März 2025

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2025

[2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2024

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

[a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl**
Grundstücksmarktbericht der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl 2025

[b] **Stadt Marl**
Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Marl (Stand 01.04.2024)

[c] **IHK Nord Westfalen**
Gewerblicher Mietpreisspiegel (Stand 2023/2024)

5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBI. I S. 1728)

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

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

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Straßenkarte im Maßstab 1:150000
Anlage 2:	Stadtplan im Maßstab 1:20000
Anlage 3:	Auszug aus der Flurkarte von Marl
Anlage 4.1:	Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
Anlage 4.2:	Innenaufnahmen
Anlage 5:	Bauzeichnungen aus dem Jahr 1963
Anlage 6:	Bauzeichnungen zur Nutzungsänderung aus dem Jahr 2010
Anlage 7:	Bauzeichnungen zur Nutzungsänderung aus dem Jahr 2018
Anlage 8:	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen und Brutto-Grundflächen
Anlage 9:	Amtliche Auskünfte