

## **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 – Hülstraße 111 – 45772 Marl

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

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

**Geschäftsnummer: 032 K 005/23**  
**Gutachtennummer: 2024-02-016**

**Marl, den 24. Juli 2024**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem gemischt genutzten Gebäude mit Nebengebäuden und Garagen bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 179, Flurstück 34, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 169 in 45770 Marl.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 27.06.2024 ermittelt mit rd.

**93.000,00 €**  
(in Worten: dreiundneunzigtausend Euro).

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 53 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
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 .....	7
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
3.2	Hauptgebäude .....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	13
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	15
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen .....	15
3.2.5	Beschreibung der Wohn- oder Gewerbenutzung im Erdgeschoss .....	15
3.2.6	Beschreibung der Wohneinheit im 1. Obergeschoss .....	16
3.2.7	Beschreibung der Wohneinheit im 2. Obergeschoss .....	18
3.2.8	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung .....	19
3.3	Nebengebäude .....	20
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	20
3.3.2	Ausführung und Ausstattung .....	20
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	21
3.3.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen .....	21
3.4	Garagen .....	21
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	21
3.4.2	Ausführung und Ausstattung .....	21
3.4.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	22
3.4.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen .....	22
3.4.5	Beschreibung der Nutzeinheit .....	22
3.5	Außenanlagen .....	22
3.6	Zustand der baulichen Anlagen .....	22
3.6.1	Vorbereitende Entrümpelungsarbeiten .....	23
3.6.2	Abbruch der Nebengebäude und der Garagen .....	24
3.6.3	Sanierung des Hauptgebäudes .....	24
3.6.4	Kostenschätzung für die Entkernung und Entsorgung .....	26
3.6.5	Voraussichtliche Fertigstellungskosten des Wohnhauses .....	27
3.6.6	Herstellung der Außenanlagen .....	27
3.6.7	Ertragsverluste aufgrund verzögerter Nutzung .....	27
4	Ermittlung des Verkehrswerts .....	29
4.1	Grundstücksdaten .....	29
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	29
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	29
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	30
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	31

4.2.4	Bewertung des Grundstücks.....	31
4.3	Bodenwertermittlung .....	33
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale .....	33
4.3.2	Ermittlung des Bodenwerts .....	34
4.4	Sachwertermittlung .....	35
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	35
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	35
4.4.3	Sachwertberechnung .....	39
4.4.4	Wertansätze in der Sachwertberechnung, Haupthaus .....	41
4.4.5	Projektierte Modernisierung der baulichen Anlagen .....	45
4.4.6	Restnutzungsdauer nach Modernisierung des Hauptgebäudes .....	46
4.5	Ertragswertermittlung .....	48
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	48
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	48
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	51
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	52
4.6	Wertänderungen durch Grundstücksbelastungen .....	54
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	55
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	55
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	55
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	56
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	56
4.7.5	Verkehrswert.....	57
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	59
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	59
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen .....	59
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	59
6	Verzeichnis der Anlagen .....	61

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:                    Bewertet werden soll ein mit zwei Wohneinheiten und einem Ladenlokal mit hofseitigen Nebengebäuden und zwei Garagen bebautes Grundstück.

Objektadresse:                            Bahnhofstraße 169  
45770 Marl

Grundbuchangaben:                    Grundbuch von:                    Marl  
Blatt-Nr.:                                5782  
Laufende Nr. des Grundstücks:    15  
Gemarkung:                            Marl  
Flur:                                      179  
Flurstück:                              34  
Wirtschaftsart:                        Gebäude- und Freifläche  
Lage:                                      Bahnhofstraße 169  
Größe:                                    500 m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:                            Amtsgericht Marl  
Adolf-Grimme-Straße 3  
45768 Marl

Auftrag vom 16. Februar 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 befindet sich im Erdgeschoss ein Ladenlokal mit hofseitigen, ehemals gewerblich genutzten Räumen in Nebengebäuden. In den Obergeschossen befinden sich zwei Wohneinheiten. Hofseitig sind zudem zwei Garagen vorhanden.

Nachfolgenutzung:                    Die baulichen Anlagen sind überwiegend stark geschädigt und zumindest in Teilen einsturzgefährdet (zweigeschossiges Nebengebäude).

In der Wertermittlung wird der Abbruch der Nebengebäude einschl. der Garagen berücksichtigt.

Beim Hauptgebäude wird unterstellt, dass dieses kernsaniert wird.

Ein Komplettabbruch ist auch denkbar, wird jedoch als geringer wahrscheinlich angesehen.

Erfahrungsgemäß werden vergleichbare Objekte von Handwerkern erworben und in überwiegender Eigenleistung saniert.

**Bei den Sanierungsarbeiten ist zu beachten, dass die Standsicherheit des Gebäudes in jeder Phase der Bauarbeiten sichergestellt ist. Zudem ist die Arbeitssicherheit und die Verkehrssicherungspflicht einzuhalten.**

Das Objekt wurde zur Wertermittlung nur zerstörungsfrei besichtigt. Einsturzgefährdete Bauteile könnten bei der Besichtigung auch unerkannt geblieben sein.

Hier ist z.B. der Feuchteschaden an der straßenseitig linken Giebelwand zu nennen, der vom Dach bis zum Erdgeschoss einen großen Schimmelbefall hervorgerufen hat. Durch die anhaltende Feuchtigkeit könnten die Holzbalken der Holzbalkendecken ebenfalls geschädigt sein.

In der Wertermittlung wird als Nachfolgenutzung eine reine Wohnnutzung als Zwei- oder Dreifamilienhaus angenommen.

Wertermittlungsstichtag:	27. Juni 2024
Tage der Ortsbesichtigung:	27. Juni 2024
Dauer der Ortsbesichtigung:	Beginn:            10.00 Uhr Ende:                13.30 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	Beim Ortstermin konnten alle Räume besichtigt werden. Der einsturzgefährdete Teil des zweigeschossigen Nebengebäudes wurde jedoch nur eingesehen. Das Betreten des Grundstücks und der baulichen Anlagen wurde vom Bevollmächtigten des Eigentümers schriftlich genehmigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zum Ortstermin waren der Bevollmächtigte des Eigentümers und der Sachverständige Volker Rüping anwesend.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000)</li><li>• Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000)</li><li>• Beglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Marl Blatt 5782, Seiten 1 – 11 von 11, vom 24.03.2023 mit letzter Änderung vom 24.03.2023</li><li>• zwei Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Marl</li><li>• Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannten Bauakten</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl</li><li>• Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Marl, Stand 01.04.2024 (derzeitig aktueller Stand)</li><li>• Auszug aus der Flurkarte des Kreises Recklinghausen für die Stadt Marl vom 28.02.2024</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl vom 26.02.2024</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt des Kreises Recklinghausen vom 26.02.2024</li></ul>

- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Zentralen Betriebshofes Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 26.02.2024
- 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), welches derzeit im Rückbau befindlich ist.	
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Marl hat ca. 87.000 Einwohner.	
Flächenausdehnung:	Marl, gesamt:	(87,6 km <sup>2</sup> )
Wirtschaft:	Die Wirtschaft in Marl ist wie das übrige Ruhrgebiet, stark geprägt von dem derzeit 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 derzeit 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 jeder Art zu finden. Angefangen von mehreren Grund-, Haupt-, Realschulen befinden sich auch Gymnasien, Gesamtschulen und Sonder/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. 7 km entfernt)
	Bochum	(ca. 23 km entfernt)
	Dortmund	(ca. 41 km entfernt)
	Essen	(ca. 45 km entfernt)

	Münster	(ca. 59 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 80 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	A43 Richtung Münster bzw. Wuppertal, Auffahrt Marl-Sinsen	(ca. 3 km entfernt)
Bahnhof:	Anschlussstelle Marl-Sinsen	(ca. 50 m entfernt)
Flughafen:	Dortmund-Wickede	(ca. 51 km entfernt)
	Düsseldorf Rhein-Ruhr	(ca. 73 km entfernt)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Marl-Sinsen in unmittelbarer Bahnhofsnähe.  Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich auf der Bahnhofstraße in westlicher Richtung.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV mehrerer Linien befindet sich auf der Bahnhofstraße in unmittelbarer Nähe.  Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.
Wohn- und Geschäftslage:	unterdurchschnittliche Wohnlage, eingeschränkte Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der unmittelbaren Umgebung:	überwiegend Mischnutzung in offener und geschlossener, ein- bis viergeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	überdurchschnittlich, bedingt durch den angrenzenden Bahnhof Sinsen mit der Bahnlinie Recklinghausen/Münster.
Topographie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	11,25 m (Gebäudebreite) zzgl. Trennfuge Südwestseite des Gebäudes
Grundstücksgröße:	Flurstück 34:            500 m <sup>2</sup> (nachfolgend Bewertungsflurstück genannt)  Die Angabe der Flurstücksgröße im Grundbuchblatt stimmt mit der des Liegenschaftskatasters überein.
Grundstücksform:	ungleichmäßige Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	Hauptverkehrsstraße, Fahrbahn, Geh- und Radwege, sowie Parkplätze mit Schwarzdecke befestigt  Straßenbeleuchtung einseitig vorhanden
---------------------	--

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss Frisch- und Abwasser Gas aus öffentlicher Versorgung  sonstige Anschlüsse unbekannt
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:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet in dem der Bergbau umgegangen ist. Alle untertägigen Abbautätigkeiten wurden jedoch bereits vor Jahrzehnten (März 2000) eingestellt.</p> <p>Aus der Kartierung von Abbautätigkeiten der RAG (Ruhrkohle-Aktiengesellschaft) konnte im Internet unter Bürgerinformationsdienst (<a href="https://geodaten.rag.de">https://geodaten.rag.de</a>) festgestellt werden, dass im Einwirkungsbereich des Bewertungsobjektes der letzte Kohleabbau in den Jahren zwischen 1999 bis März 2000 erfolgte. Demnach liegt das Bewertungsobjekt noch im Einwirkungsbereich des Abbaus. Vorangegangene Abbautätigkeiten sind jedoch unbekannt.</p> <p>Bergbaubedingte Einwirkungen (Schieflagen, Rissbildungen o. ä.) wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ein Bergschadenminderwertverzicht ist im Grundbuchblatt nicht eingetragen.</p> <p>Sofern Bergschäden festgestellt werden, sind diese dem Betreiber oder dem Rechtsnachfolger anzuzeigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass größere Bergschäden wertneutral beseitigt werden.</p> <p>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.</p>

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Eine beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Marl, Blatt 5782, Seiten 1 – 11 von 11 vom 24. März 2023 mit letzter Änderung vom 24. März 2023 wurde vom Sachverständigen eingesehen.
---------------------------------------	---

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Die Eintragungen lfd. Nrn. 1 bis 14 wurden bereits gelöscht.

Lfd. Nr. 15

Grundstück Gemarkung Marl, Flur 179, Flurstück 34, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 169, Größe 500 m<sup>2</sup>

Zu Lfd. Nr. 15

Wegerecht an dem Grundstück Gemarkung Marl Flur 179 Nummer 36, eingetragen im Grundbuch von Marl Blatt 6503 in Abteilung II unter Nummer 2.

**Eintragungen in Abteilung II:**

Die Eintragungen lfd. Nrn. 1 bis 4 wurden bereits gelöscht.

Lfd. Nr. 5 zu 15

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für

a) YYYYYY YYYYYY geb. ZZZZZZ, geboren am 14.03.1939,

b) XXXXXX XXXXXX, geboren am 13.01.1933,

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 16.04.2013 (UR-Nr. 147/2013, Notar Rainer Vark, Marl). Das Recht hat Gleichrang mit II Nr. 6. Eingetragen am 24.04.2013.

Lfd. Nr. 6 zu 15

Aufschiebend bedingte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für

a) YYYYYY YYYYYY geb. ZZZZZZ, geboren am 14.03.1939,

b) XXXXXX XXXXXX, geboren am 13.01.1933,

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 16.04.2013 (UR-Nr. 147/2013, Notar Rainer Vark, Marl). Das Recht hat Gleichrang mit II Nr. 5. Eingetragen am 24.04.2013.

Lfd. Nr. 7 zu 15

Eigentumsübertragungsvormerkung für

a) AAAAAA AAAAAA, geboren am 20.06.1986,

b)BBBBBB BBBBBB, geboren am 29.08.1993,

zu je ½ Anteil.

Bezug: Bewilligung vom 03.01.2019 (UR-Nr. 5/2019, Notar Volker Hölter, Marl). Eingetragen am 14.01.2019.

Lfd. Nr. 8 zu 15

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 5/23). Eingetragen am 24.03.2023.

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

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

*Es kann aber auch vorkommen, dass alle oder einzelne Rechte in Abteilung II und III bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest. Wenn Rechte bestehen bleiben,*

*gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.*

*Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.*

Anmerkungen zu Abt. III:	Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

#### **Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz**

Altlasten:	Nach Auskunft des Fachdienstes Umwelt – untere Bodenschutzbehörde – des Kreises Recklinghausen vom 26.02.2023 ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 6, Seite 1).
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl sind zu dem Bewertungsflurstück mit Stand 26.03.2023 keine Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 6, 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 zum Wertermittlungsstichtag kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Bewertung erfolgt nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile.  Nähere Informationen zum aktuell gültigen Bauplanungsrecht können im Internet unter <a href="http://www.regioplaner.de">www.regioplaner.de</a> eingesehen werden.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

#### **Bauordnungsrecht**

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden zwei Bauakten vom Sachverständigen eingesehen.  Demnach wird gemäß: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauerlaubnis Nr. 1974/9 vom 25.04.1910 zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Bäckerei</li></ul>
------------	--

- diverse Umbauarbeiten (Einbau Wurstküche, Backstube)
  
  - Bauschein Nr. 475 vom 03.09.1962 zum Umbau der Betriebsgebäude der Metzgerei und Bäckerei und Einbau einer Garage
  - Bauschein Nr. 91 vom 03.04.1967 zur Änderung der Schaufensterfront
- die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen unterstellt.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

### ***Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation***

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):    Das Grundstück ist in der Wertigkeit des baureifen Landes einzustufen.

Beitrags- und Abgabensituation:    Nach Auskunft des Zentralen Betriebshofes, Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 26.02.2024 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 6, Seite 3).

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Hauptgebäude

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	dreigeschossiges Gebäude zweiseitig angebaut ausgeführt Das Gebäude ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
Baujahr:	um 1910  Unter Berücksichtigung der projektierten Modernisierungen wurde ein fiktives Baujahr 2000 ermittelt (vgl. Abschnitt 4.4.8).
Außenansicht:	straßenseitig im EG mit Riemchenverblendung (weiß) ohne Dämmung, ab OG mit Kratzputzfassade mit Anstrich (weiß)  hofseitig mit Kratzputzfassade mit Anstrich (gelb und hellgrau)

##### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	unbekannt, bauzeittypisch ist Stampfbeton
KG-Sohle:	augenscheinlich Ziegelsohle, tlw. mit Verbundestrich
Kellermauerwerk:	Mauerwerk, tlw. mit Putz
Erd- und Obergeschossmauerwerk:	Mauerwerk mit Putz
Decken:	Gewölbte Ziegeldecke mit Stahlkappen (Preußische Kappendecke), Holzbalkendecken über den Wohngeschossen



Drahtglas)

mittelschwere Hoftür aus Holz mit Glasausschnitt

Innentüren:                      Holztüren in Holzzargen, verschiedene Ausführungen, tlw. bauzeittypisch, bzw. verglast

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

#### ***Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation***

Frischwasserversorgung:                      Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation:                      Sammelkanalisation vorhanden

#### ***Heizung und Warmwasserversorgung***

Heizung:                                      Gas-Brennwert-Kombiheizkessel Fabrikat Remeha Tzerra, unbekanntes Baujahr im Kellergeschoss installiert

Erscheinungsbild: neuwertig

Der Gas-Heizkessel ist vermutlich für das Ladenlokal vorgesehen, denn im Ladenlokal wurden Rohrleitungen für Heizkörper neu vorgerichtet und einzelne Plattenheizkörper wurden bereits installiert.

Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt über ältere Nachtspeicherheizkörper unbekanntes Baujahrs (etwa 80er Jahre), ggf. asbesthaltig.

Warmwasserversorgung:                      In den Bädern der Wohneinheiten sind ältere Durchlauferhitzer installiert.

### 3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

#### ***Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen***

Besondere Bauteile:                      

- Dachgaube (kein Werteeinfluss, voraussichtlich Abbruch)
- Treppenlift (kein Werteeinfluss, voraussichtlich Rückbau)
- Schaufenstervordach (keine Werteeinfluss, voraussichtlich Abbruch)

Besondere Einrichtungen:                      keine festgestellt

### 3.2.5 Beschreibung der Wohn- oder Gewerbenutzung im Erdgeschoss

In den Bauakten der Stadt Marl lagen zu den Räumen im Erdgeschoss keine Wohn- oder Nutzflächenberechnungen vor, daher wurde ein örtliches Aufmaß angefertigt (vgl. Anlage 7, Seite 2).

#### ***Raumaufteilung***

Wohnfläche:	straßenseitiger Raum	49,98 m <sup>2</sup>
	hinterer Raum links	16,99 m <sup>2</sup>
	hinterer Raum rechts	11,57 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		78,54 m <sup>2</sup>
		rd. 79 m <sup>2</sup>

### ***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen***

#### straßenseitiger Raum:

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

#### hinterer Raum links:

Bodenbeläge:	Linoleum auf Holzdielen
Wandbekleidungen:	Putz
Deckenbekleidungen:	GK oder Spalierdecke mit Putz

#### hinterer Raum rechts:

Bodenbeläge:	Spaltplatten
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (weiß)
Deckenbekleidungen:	GK oder Spalierdecke mit Putz

### ***Elektro- und Sanitärinstallation***

Elektroinstallation: Rohbauzustand

Sanitäre Installation: nicht vorhanden, ggf. kann der WC-Raum im Treppenhaus zugeordnet werden

### ***Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB***

Küchenausstattung: keine festgestellt

### ***Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung***

Grundrissgestaltung: eingeschränkt zweckmäßig als Wohnnutzung, für die Nutzung als Ladenlokal besser geeignet

Belichtung und Besonnung: normal

## **3.2.6 Beschreibung der Wohneinheit im 1. Obergeschoss**

Von der Wohneinheit lag keine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde bei der Ortsbesichtigung ein örtliches Aufmaß angefertigt (vgl. Anlage 7, Seite 3).

### ***Raumaufteilung***

Wohnfläche:	Diele	8,87 m <sup>2</sup>
	Bad	12,02 m <sup>2</sup>
	Küche	15,02 m <sup>2</sup>
	Abstell	1,48 m <sup>2</sup>
	Schlafen	15,77 m <sup>2</sup>
	Wohnen	18,70 m <sup>2</sup>
	Kind	12,30 m <sup>2</sup>
		<hr/>

rd. 84 m<sup>2</sup>

### ***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen***

#### Diele:

Bodenbeläge:	Teppichfliesen (grün)
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete
Deckenbekleidungen:	GK oder Spalierdecke mit Putz und Raufasertapete mit Anstrich (weiß)

Bad:

Bodenbeläge:                    Linoleum (grau) auf Holzdielen  
Wandbekleidungen:            Fliesen, halbhoch (blau), darüber Putz mit Tapete  
Deckenbekleidungen:         einfache Styroporfliesen (weiß)

Küche:

Bodenbeläge:                    Linoleum (grau) auf Holzdielen  
Wandbekleidungen:            Putz mit Tapete, Fliesenspiegel (hellblau)  
Deckenbekleidungen:         GK oder Spalierdecke mit Putz und Raufasertapete mit Anstrich (weiß)

Abstell:

Bodenbeläge:                    Linoleum  
Wandbekleidungen:            Putz mit Anstrich (weiß)  
Deckenbekleidungen:         GK oder Spalierdecke mit Putz und Anstrich (weiß)

Schlafen:

Bodenbeläge:                    Laminat  
Wandbekleidungen:            Putz mit Tapete (apricot)  
Deckenbekleidungen:         GK oder Spalierdecke mit Putz und Raufasertapete mit Anstrich (weiß)

Wohnen:

Bodenbeläge:                    Teppich auf Holzdielen  
Wandbekleidungen:            Putz mit Tapete (gelb)  
Deckenbekleidungen:         GK oder Spalierdecke mit Putz und Raufasertapete mit Anstrich (weiß)

Kind:

Bodenbeläge:                    Teppich auf Holzdielen  
Wandbekleidungen:            Putz mit Tapete (gelb)  
Deckenbekleidungen:         GK oder Spalierdecke mit Putz und Raufasertapete mit Anstrich (weiß)

**Fenster und Türen**

Fenster:                            Fenster aus Holzprofilen überwiegend mit Einfachverglasung und Drehkippbeschlägen  
Rollläden:                        Kunststoff (grau) mit Handgurtwicklern  
Fensterbänke innen:            Naturstein  
Fensterbänke außen:            Kunststein

Wohnungstür:                    Holztür in Holzzarge, normale Qualität und Ausführung, normale Beschläge

Innentüren:                      Holztüren in Holzzargen, normale Qualität und Ausführung, normale Beschläge

**Elektro- und Sanitärinstallation**

Elektroinstallation:            normale Ausstattung, Sicherungskasten mit Kippsicherungen, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen vorhanden

Sanitäre Installation:            1 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten  
    1 x Handwaschbecken  
    1 x Badewanne  
    1 x Dusche mit Vorhang

einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

#### **Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB**

Küchenausstattung: In der Küche sind Küchenmöbel und Elektrogeräte vorhanden.

Ein wirtschaftlicher Wert wurde nicht festgestellt.

#### **Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung**

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal

### **3.2.7 Beschreibung der Wohneinheit im 2. Obergeschoss**

Von der Wohneinheit lag keine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde bei der Ortsbesichtigung ein örtliches Aufmaß angefertigt (vgl. Anlage 7, Seite 4).

#### **Raumaufteilung**

Wohnfläche:	Diele	8,85 m <sup>2</sup>
	Bad	12,10 m <sup>2</sup>
	Küche	12,26 m <sup>2</sup>
	Abstell	1,36 m <sup>2</sup>
	Schlafen	15,28 m <sup>2</sup>
	Wohnen	<u>31,61 m<sup>2</sup></u>
		81,46 m <sup>2</sup>
		rd. 81 m <sup>2</sup>

#### **Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

##### Diele:

Bodenbeläge: Teppichfliesen (grau)  
Wandbekleidungen: Putz mit Strukturputz (weiß)  
Deckenbekleidungen: einfache Styroporfliesen (weiß)

##### Bad:

Bodenbeläge: Fliesen (beige)  
Wandbekleidungen: Fliesen, halbhoch (beige), darüber Putz mit Tapete  
Deckenbekleidungen: einfache Styroporfliesen (weiß)

##### Küche:

Bodenbeläge: Linoleum (grau) auf Holzdielen  
Wandbekleidungen: Putz mit Tapete, Fliesenspiegel (hellgrau)  
Deckenbekleidungen: GK oder Spalierdecke mit Putz und Raufasertapete mit Anstrich (weiß)

##### Abstell:

Bodenbeläge: Linoleum  
Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)  
Deckenbekleidungen: GK oder Spalierdecke mit Putz und Anstrich (weiß)

##### Schlafen:

Bodenbeläge: Teppich  
Wandbekleidungen: Putz mit Tapete, einfache Holzvertäfelung (Fichte/Tanne)  
Deckenbekleidungen: einfache Holzvertäfelung (Fichte/Tanne)

Wohnen:

Bodenbeläge: Teppich auf Holzdielen  
Wandbekleidungen: Putz mit Tapete (gelb)  
Deckenbekleidungen: einfache Holzvertäfelung (weiß)

**Fenster und Türen**

Fenster: Fenster aus Holzprofilen mit Einfachverglasung und Drehkippsbeschlägen  
Rollläden: Kunststoff (grau) mit Handgurtwicklern  
Fensterbänke innen: Naturstein  
Fensterbänke außen: Kunststein

Wohnungstür: Holztür in Holzzarge, normale Qualität und Ausführung, normale Beschläge

Innentüren: Holztüren in Holzzargen, normale Qualität und Ausführung, normale Beschläge

**Elektro- und Sanitärinstallation**

Elektroinstallation: normale Ausstattung, Sicherungskasten mit Kippsicherungen, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen vorhanden

Sanitäre Installation: 1 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten  
1 x Handwaschbecken (Waschtisch, Eigenbau)  
1 x Badewanne  
1 x Dusche mit Kabine (Kunststoffverglasung)  
normale Ausstattung und Qualität, beige Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

**Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB**

Küchenausstattung: In der Küche ist eine Einbauküchenzeile mit Kühlschrank, Backofen, Kochplatten und Abzugshaube vorhanden.

Ein wirtschaftlicher Wert wurde nicht festgestellt.

**Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung**

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal

**3.2.8 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung**

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung: keine nennenswerten festgestellt

Es wurden modernisierungsmaßnahmen im Zuge der Instandhaltung durchgeführt.

Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

### 3.3 Nebengebäude

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Ein- bis zweigeschossiges Gebäude einseitig angebaut ausgeführt nur der zweigeschossige Gebäudebereich ist mit zwei Kellerräumen unterkellert.
Baujahr:	um 1910, bzw. tlw. 1962  Unter Berücksichtigung des derzeitigen Erscheinungsbildes wird der Abbruch des Gebäudes berücksichtigt.
Außenansicht:	Putz mit Anstrich (weiß)

#### 3.3.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	unbekannt, bauzeittypisch ist Stampfbeton
EG-Sohle:	Beton
Wände:	Mauerwerk mit Putz
Decken:	Spalierdecken, tlw. GK
Dacheindeckung:	
<b>Dach</b>	
Dachkonstruktion:	Holztragkonstruktion
Dachform:	Pultdächer
Dacheindeckung:	Bitumendachabdichtung bzw. Wellfaserzementplatten
Regenentwässerung:	Dachrinnen und Fallleitungen aus Zinkblech

##### **Fenster und Türen**

Fenster:	Fenster aus Holz (weiß) mit Einfachverglasung, unbekanntes Baujahr Rollläden: keine festgestellt Fensterbänke innen: Spanplatten Fensterbänke außen: Putz  Glasbausteine
Hauseingangstüren:	Stahltüren in Stahlzargen
Innentüren:	Holz- und Stahltüren in verschiedenster Ausführung

### 3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

#### **Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation**

Frischwasserversorgung:                    Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation:                    Sammelkanalisation vorhanden

#### **Heizung und Warmwasserversorgung**

Heizung:                                    nur einzelne Heizkörper vorhanden

Warmwasserversorgung:                keine festgestellt

### 3.3.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

#### **Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen**

Besondere Bauteile:                    • Stahlgitterrosttreppe (kein Werteeinfluss, voraussichtlich Abbruch)  
    • Kelleraußentreppe (kein Werteeinfluss, voraussichtlich Abbruch)

Besondere Einrichtungen:            keine festgestellt

Die in vorgenannter Punktaufzählung 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.

## 3.4 Garagen

### 3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude:                    Eingeschossiges Gebäude, als Doppelgarage ausgeführt. Die Garage ist nicht unterkellert. Das Dach ist als flach geneigtes Satteldach mit Wellfaserzementplatten ausgeführt.

Baujahr:                                    1967

Außenansicht:                            Putzfassade (weiß)

### 3.4.2 Ausführung und Ausstattung

#### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)**

Konstruktionsart:                    konventionelle Bauweise

Fundamente:                            unbekannt, bauzeittypisch ist Stampfbeton

Außenmauerwerk:                    Putzfassade (weiß)

#### **Türen und Tore**

Seitentür:                                einfache Holzbrettertür

Tore:                                        Stahlschwingtore

### **3.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

#### ***Elektro, Heizung und Wasserversorgung***

Elektroinstallation: einfache Installation auf Putz

Heizung: keine festgestellt

Wasserversorgung: keine festgestellt

### **3.4.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen**

#### ***Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen***

Besondere Bauteile: keine festgestellt

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

### **3.4.5 Beschreibung der Nutzeinheit**

#### ***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen***

##### ***Garage:***

Bodenbeläge: Betonsohle

Wandbekleidungen: Mauerwerk grob geputzt mit Anstrich (weiß)

Deckenbekleidungen: Wellfaserzementplatten (evtl. asbesthaltig)

### **3.5 Außenanlagen**

Ein Vorgarten ist nicht vorhanden. Das Hauptgebäude grenzt direkt an die öffentliche Erschließungsanlage der Bahnhofstraße an. Die hofseitige Freifläche ist fast vollständig betoniert.

Die Außenanlagen wurden insgesamt einfach und zweckmäßig für den ehemaligen Metzgerbetrieb gestaltet.

### **3.6 Zustand der baulichen Anlagen**

Die baulichen Anlagen sind überwiegend stark geschädigt und zumindest in Teilen einsturzgefährdet (zweigeschossiges Nebengebäude).

Im Hauptgebäude hat sich ein Wasserschaden vom Dach bis in den Eingangsbereich des Erdgeschosses ausgebreitet und deutliche Schimmelschäden hervorgerufen. Hier ist nach Freilegung der Deckenkonstruktion die Balkenlage der Holzbalkendecke auf Standsicherheit zu prüfen.

In der Wertermittlung wird der Abbruch der Nebengebäude einschl. der Garagen berücksichtigt.

Beim Hauptgebäude wird unterstellt, dass dieses kernsaniert wird.

Die ausstehenden Arbeiten bestehen aus Kosten für die Beseitigung der Nebengebäude und Garagen, die Entrümpelung und Entkernung des Hauptgebäudes und Instandsetzung des Hauptgebäudes.

Zudem sind die Außenanlagen frei zu räumen, zu rekultivieren bzw. Wege- und Stellplatzflächen wieder herzustellen.

Ebenfalls anzusetzen sind Verluste, die sich daraus ergeben, dass das Bewertungsobjekt nach dem Eigentümerübergang nicht direkt Erträge (Miete) abwirft bzw. der Eigentümer das Bewertungsobjekt nicht unmittelbar nutzen kann und somit einer Doppelbelastung unterliegt. Die Dauer des Mietausfalls bzw. der Doppelbelastung wird beginnend vom Eigentümerwechsel bis zur Fertigstellung des Bewertungsobjekts und dem Einzug der Bewohner/Eigentümer auf ein Jahr geschätzt.

Aufgrund der Reihenbebauung wird davon ausgehen, dass das Hauptgebäude nicht abgebrochen und das Grundstück komplett neu bebaut wird. Als Zielgruppe für die Nachfolgegruppe wird eher der Handwerker angesehen. Es wird daher eine Kernsanierung berücksichtigt.

Die anstehenden Arbeiten werden nachfolgend aufgeführt, von den Normalherstellungskosten (Sachwertverfahren) abgezogen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 in beiden in diesem Gutachten angewandten Bewertungsverfahren wertmindernd berücksichtigt.

Bei den nachfolgend angesetzten Baukosten handelt es sich um Wägungsanteile für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser konventioneller Bauart des Statistischen Bundesamtes, Messzahlen für Bauleistungspreise, Fachserie 17, Reihe 4, bezogen auf die Verhältnisse im Basisjahr 2010 bzw. um Kostenkennwerte aus eigenen Datensammlungen.

Die nachfolgend aufgeführte Tabelle gibt die Wägungsanteile der Bauleistungen am Bauwerk (Kostengruppe 300 und 400 der DIN 276) an.

Es wurde die Bauteiltabelle der Ein- und Zweifamilienhäuser angewendet, weil diese dem Gebäude am ehesten entspricht.

### 3.6.1 Vorbereitende Entrümpelungsarbeiten

Als vorbereitende Arbeiten ist das Entrümpeln aller baulichen Anlagen einschl. der fachgerechten Entsorgung gesondert zu berücksichtigen.

Es wird geschätzt, dass für die Entrümpelung der baulichen Anlagen insgesamt 4 Helfer für eine Woche benötigt werden. Zudem sind ca. 10 Mischmüllcontainer für die fachgerechte Entsorgung zu berücksichtigen.

Eine kostenfreie Sperrmüllabholung wird nicht berücksichtigt, weil die Menge über das übliche Maß hinausgeht und das Gros des zu entsorgenden Materials nicht als Sperrmüll zu deklarieren ist.

Der Räumungsaufwand wird wie folgt berücksichtigt.

Arbeitskraft	Tage	Arbeitszeit	Stundensatz	Kosten
4 Helfer	5 Tage	8 Std.	35,00 €/Std.	5.600,00 €
<b>Gesamtarbeitskosten</b>				<b>5.600,00 €</b>

Die Entsorgung erfolgt in Container a 7 m<sup>3</sup> zu einem Kostensatz von 450,00 €/Cont.

Es wird geschätzt, dass zwei Helfer mit Hilfsgeräten (Schubkarre o. ä.) unter Berücksichtigung der Materialsortierung einen Container pro Tag befüllt.

Daraus ergibt sich ein weiterer Kostenfaktor:

Containergestellung	Anzahl	Einheitspreis	
Container 7 m <sup>3</sup>	10	450,00 €/Cont.	4.500,00 €

<b>Gesamtcontainerkosten</b>	<b>4.500,00 €</b>
------------------------------	-------------------

Wirtschaftliche Wertminderung: Die Kosten für die Beseitigung vorgenannten Unrates wurden überschlägig mit rund **10.000,00 €** ermittelt.

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

### 3.6.2 Abbruch der Nebengebäude und der Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind abzubauen. Die Dacheindeckung aus Wellfaserzementplatten ist wahrscheinlich asbesthaltig und fachgerecht gemäß TRGS 519 zu demontieren und zu entsorgen.

Hinweis:

Gemäß TRGS 519 (Technische Regeln Gefahrstoffe Asbest) können die Wellfaserzementplatten solange verbleiben, bis diese Schäden aufweisen. Für die fachgerechte Demontage und Entsorgung fallen Mehrkosten gegenüber unbelasteten Baustoffen an, die wertmäßig zu berücksichtigen sind. Die höheren Entsorgungskosten werden mit einem pauschalen Zuschlag berücksichtigt.

Der Abbruch der Nebengebäude und Garagen wird wie folgt berücksichtigt.

Baukörper	Länge	Breite	Höhe	BRI
Garagen	7,50 m	6,24 m	3 m	140 m <sup>3</sup>
zweigeschossiges Nebengebäude, KG	4 m	4 m	2,5 m	40 m <sup>3</sup>
zweigeschossiges Nebengebäude, EG + OG	4 m	4 m	6 m	96 m <sup>3</sup>
Zweigeschossiges Nebengebäude, EG + OG	11 m	5,5 m	6 m	363 m <sup>3</sup>
Eingeschossiges Nebengebäude	10,28 m	10,10 m	4 m	415 m <sup>3</sup>
<b>Gesamtarbeitskosten</b>				<b>1.054 m<sup>3</sup></b>

Die Abbrucharbeiten von konventionell errichteten Bauwerken mit einem geringen Anteil an technischen Gewerken werden mit Hilfe von Maschineneinsatz mit 20,00 €/m<sup>3</sup> BRI auf Basis der NHK 2010 berücksichtigt und sind auf den Stichtag mit dem BPI (Baupreisindex, aktueller Stand 05/2024 = 1,827) anzupassen.

$$1.054 \text{ m}^3 \times 20,00 \text{ €/m}^3 \times 1,827 = 38.513,16 \text{ €}, \text{ somit rd. } \mathbf{38.500,00 \text{ €}}$$

### 3.6.3 Sanierung des Hauptgebäudes

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

Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungszustand:

- Die Fassade weist einige Wandrisse auf.
- Das Vordach sollte aus energetischen Gründen entfernt werden.
- Die Fenster einschl. der Rollläden, der Glasbausteine und Außenfensterbänke sind erneuerungsbedürftig.
- Die Dacheindeckung einschl. der Dachentwässerung ist erneuerungsbedürftig.
- Die Ausbaugewerke sind überwiegend erneuerungsbedürftig.
- Die Außenanlagen sind zu rekultivieren.

Die vorgenannten Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine Fassadendämmung ist ggf. optional zu berücksichtigen.

<b>Rohbauarbeiten, Bauteil (Gewerk)</b>	<b>Gesamter Anteil in %</b>	<b>Fehlender Anteil in %</b>
Erdarbeiten	3,78	0,00
Verbauarbeiten	0,05	0,00
Entwässerungskanalarbeiten	1,08	0,50
Mauerarbeiten (Rissbeseitigung)	11,04	0,50
Betonarbeiten (Vordachbeseitigung)	15,69	1,00
Zimmer- und Holzbauarbeiten	4,57	2,00
Stahlbauarbeiten	0,74	0,00
Abdichtungsarbeiten	1,19	0,00
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	4,83	4,83
Klempnerarbeiten	1,62	1,62
Gerüstarbeiten	0,94	0,94
<b>Rohbauarbeiten insgesamt</b>	<b>45,53</b>	<b>11,39</b>

<b>Ausbauarbeiten, Bauteil (Gewerk)</b>	<b>Gesamter Anteil in %</b>	<b>Fehlender Anteil in %</b>
Naturwerksteinarbeiten	0,87	0,50
Betonwerksteinarbeiten	0,05	0,05
Putz- und Stuckarbeiten	4,13	3,00
Wärmedämm-Verbundsystem	3,23	0,00
Trockenbauarbeiten	2,53	1,50
Vorgehängte hinterlüftete Fassaden	0,07	0,00
Fliesen- und Plattenarbeiten	2,88	2,88
Estricharbeiten	1,84	0,50
Tischlerarbeiten	9,62	5,00
Parkettarbeiten	2,51	2,51
Rollladenarbeiten	1,73	1,73
Metallbauarbeiten	3,55	2,00
Verglasungsarbeiten	1,04	1,04
Maler- und Lackierarbeiten – Beschichtungen	1,68	1,68
Bodenbelagsarbeiten	0,54	0,54
Tapezierarbeiten	0,77	0,77
Raumlufttechnische Anlagen	0,69	0,50
Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen	7,04	7,04
Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen i. v. Gebäuden	4,64	4,64

Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV	4,03	4,03
Gebäudeautomation	0,11	0,11

Blitzschutzanlage	0,17	0,17
Dämm- und Brandschutzanlagen an technischen Anlagen	0,37	0,37
Förder-, Aufzugsanlagen, Fahrtreppen und -steige	0,38	0,00
<b>Ausbauarbeiten insgesamt</b>	<b>54,47</b>	<b>40,56</b>

Auch wenn z. B. Parkettarbeiten im Baukörper nicht vorgesehen sind, wird das entsprechende Bauteil (Gewerk) berücksichtigt, da diese Leistungen durch andere Materialien ausgeglichen werden. Die fehlenden Anteile wurden nach Ortsbesichtigung (nur Außenbesichtigung) sachverständig geschätzt. Es erfolgte keine Einzelkostenkalkulation. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist nicht auszuschließen, dass Baumängel bzw. Bauschäden bestehen die durch zerstörungsfreie Besichtigung nicht festgestellt werden konnten (z.B. Bewehrung, Dämmung, Entwässerung, Kellerabdichtung, o. ä.).

Bauleistungen, insgesamt	Gesamter Anteil in %	Fehlender Anteil in %
Rohbauarbeiten	45,53	11,39
Ausbauarbeiten	54,47	40,56
<b>Bauleistungen, insgesamt</b>	<b>100,00</b>	<b>51,95</b>

### 3.6.4 Kostenschätzung für die Entkernung und Entsorgung

Das Gebäude ist vollständig zu entkernen. Gegenüber einem Neubau handelt es sich hierbei um Mehraufwendungen durch Bauen im Bestand. Die Entkernung des Baukörpers wurde anhand der Kostenkennwerte des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Band: BKI Objektdaten A4 Altbau) ermittelt. Danach wurden die Abbruchkosten eines Vergleichsobjektes (EFH, Baujahr 1957) mit 8,0 % für das Bauwerk und 3,2 % für die technischen Anlagen, somit rd. 12 % bezogen auf die Normalherstellungskosten, anhand eines tatsächlich ausgeführten und abgerechneten Bauwerkes ermittelt.

Da wie vorgenannt aufgeführt 51,95 % der Gesamtgewerke zu erneuern sind, wird hier nur dieser Anteil angesetzt.

<b>Normalherstellungskosten NHK-2010 bezogen auf die Brutto-Grundfläche</b> (siehe Abschnitt 4.4.4):		<b>634,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
<b>Bezugsgröße Brutto-Grundfläche (BGF)</b>	<b>x</b>	<b>588,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Anteil von NHK für Entkernung und Entsorgung (12 %)</b>	<b>x</b>	<b>0,12</b>
<b>Anteil der geschädigten Gewerke (51,95 %)</b>	<b>x</b>	<b>0,5195</b>
<b>Baupreisindex, aktueller Stand 05/2024</b>	<b>x</b>	<b>1,827</b>
<b>Restkosten für die Entkernung und Entsorgung</b>	<b>=</b>	<b>42.459,21 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>42.500,00 €</b>

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

### 3.6.5 Voraussichtliche Fertigstellungskosten des Wohnhauses

Die Kosten für die Fertigstellung des Wohnhauses wurden überschlägig ermittelt.

<b>Normalherstellungskosten NHK-2010 bezogen auf die Brutto-Grundfläche</b> (siehe Abschnitt 4.4.4):		<b>634,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
<b>Bezugsgröße Brutto-Grundfläche BGF</b>	<b>x</b>	<b>588 m<sup>2</sup></b>
<b>Anteil der fehlenden Bauleistungen, insgesamt</b>	<b>x</b>	<b>0,5195</b>
<b>Baupreisindex, aktueller Stand 05/2024</b>	<b>x</b>	<b>1,827</b>
<b>Instandsetzungskosten des Bewertungsobjektes</b>	<b>=</b>	<b>353.826,77 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>354.000,00 €</b>

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

Hierbei handelt es sich nur um eine grobe Schätzung. Verborgene Mängel bzw. Angebotsanfragen bei Handwerkern können noch zu Abweichungen führen. Einige Gewerke können durch abweichende Angebote von Handwerkern deutlich von den Normalherstellungskosten abweichen. Dies gilt insbesondere bei Zugrundelegung von Eigenleistungen oder abweichender Bemusterung (Fliesen, Sanitäreinrichtungen und Sonderwünsche).

### 3.6.6 Herstellung der Außenanlagen

Die Außenanlagen sind wieder herzustellen und zu rekultivieren.

Der Sachwert der Außenanlagen wird einschließlich der Baunebenkosten modellkonform als Anteil vom Gebäudewert bemessen. Die Spanne wird üblicherweise zwischen 3 und 8 % des Gebäudewertes eingeordnet.

In den Außenanlagen sind üblicherweise Ver- und Entsorgungsleitungen, Wegbefestigungen und Randeinfassungen, Bepflanzungen und Einfriedungen enthalten.

Der Anteil ist abhängig vom Umfang der Ver- und Entsorgungsanlagen, dem Anteil an befestigten Wegen und der Grundstücksgröße.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein bestehendes Gebäude. Erforderliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind demnach bereits in unbekanntem Zustand vorhanden. Der noch fehlende Anteil der Außenanlagen (Rekultivierung, Herstellen von Wegbefestigungen und Stellplätzen) wird ebenfalls mit 3 % des im Alterswert geminderten Gebäudewertes angenommen.

Bei einem Gebäudewert (fiktiv fertig gestellt und ohne Baumängel und Bauschäden) von rd. 480.000,00 € ergibt sich bei 3 % ein Wert der ausstehenden Arbeiten an den Außenanlagen in Höhe von **rd. 14.000,00 €**.

Die Wiederherstellung und Rekultivierung der Außenanlagen wird sowohl in der Sachwertberechnung, als auch der Ertragswertberechnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) wertmindernd berücksichtigt.

### 3.6.7 Ertragsverluste aufgrund verzögerter Nutzung

Da das Wertermittlungsobjekt vom Wertermittlungsstichtag bis zur Baufertigstellung nicht vermietbar ist und dem zur Folge auch keine Erträge abwirft, ist eine Wertminderung aufgrund des Mietausfalls einschließlich einer angemessenen Verzinsung zu berücksichtigen. Es wird ein Mietausfall von einem Jahr angenommen.

Zusammenstellung der Wartezeiten:

- Prüfung des Bestandes und Einholung der Baugenehmigung
- Kostenaufstellung und Einholen von Angeboten, Vergabe
- Einrichtung der Ausbaugewerke
- ggf. Mietersuche

Geschätzte Gesamtwartezeit bis zur Ertragsreife: 1 Jahr

Die Dauer der Wartezeit kann nur anhand von Erfahrungswerten sachkundig geschätzt werden. Der Wertunterschied wird durch Aufzinsung für die Dauer (Wartezeit) bis zur Ertragsreife ermittelt. Durch die Aufzinsung wird der Wertverlust ausgeglichen, der dem Ersteher durch die Wartezeit entsteht. Es wird dabei vorausgesetzt, dass die Miethöhe in der Zeit stagniert.

Wenn das Kapital für das Bewertungsobjekt über ein oder mehrere Jahre oder Zinsperioden mit Zinseszins angelegt wird, ergibt sich der Kapitalendwert durch eine Aufzinsung.

Die Aufzinsung für mehrere Jahre oder Zinsperioden erfolgt über den so genannten Aufzinsungsfaktor:

$$\text{Aufzinsungsfaktor} = q^n = \left(1 + \frac{p}{100}\right)^n$$

bei:  $q^n$  = Aufzinsungsfaktor  
 $n$  = Geschätzte Gesamtwartezeit bis zur Ertragsreife (1 Jahr)  
 $p$  = Angemessener Kapitalisierungszinssatz (entsprechend Erbbauzinssatz ca. 3 % gemäß Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 68)

Der Kapitalendwert  $K_n$  (Wertverlust durch Mietausfall) wird durch Multiplikation des Kapitalbarwerts  $K_0$  (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete) mit dem Aufzinsungsfaktor  $q^n$  ermittelt.

Der Mietwert des Objekts (nach Sanierung) wird gemäß derzeitigen Mietspiegel mit 21.081,60 €/a. angenommen (vgl. Abschnitt 4.5.3).

$$K_0 = 21.081,60 \text{ €}$$

$$\text{Kapitalendwert} = K_n = K_0 \times \left(1 + \frac{p}{100}\right)^n$$

$$\text{Kapitalendwert} = K_n = 21.081,60 \text{ €} \times \left(1 + \frac{3}{100}\right)^1$$

$$\text{Kapitalendwert} = K_n = 21.714,05 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{22.000,00 \text{ €}}$$

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem gemischt genutzten Gebäude mit Nebengebäuden und Garagen bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 179, Flurstück 34, Gebäude- und Freifläche Bahnhofstraße 169 in 45770 Marl, zum Wertermittlungstichtag 27.06.2024 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 169

Herrschvermerk: Wegerecht am Grundstück Gemarkung Marl Flur 179, Flurstück 36

<b>Grundbuch</b> Marl	<b>Blatt</b> 5782	<b>lfd. Nr.:</b> 15	
<b>Gemarkung</b> Marl	<b>Flur</b> 179	<b>Flurstück</b> 34	<b>Fläche:</b> 500 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren**

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

##### Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

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

##### Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

##### Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

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

#### **Hinweis:**

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

### 4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

### 4.2.4 Bewertung des Grundstücks

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

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

#### **Hinweis:**

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

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

#### **Vergleichswertverfahren**

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

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

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

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

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

#### **Ertragswertverfahren**

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

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

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

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

#### **Sachwertverfahren**

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

Aufgrund der angenommenen Folgenutzung als Zwei- oder Dreifamilienhaus ist das hier zu bewertende Grundstück eher als Sachwertobjekt anzusehen.

### **4.3 Bodenwertermittlung**

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

#### **4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale**

##### ***Lage und Wert des Bodenrichtwertes***

Gemeinde:	Marl
Postleitzahl:	45770
Gemarkungsname:	Marl
Gemarkungsnummer:	5124
Ortsteil:	Sinsen-Lenkerbeck
Bodenrichtwertnummer:	3149
Bodenrichtwert:	200 €/m <sup>2</sup> (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2024-01-01

##### ***Beschreibende Merkmale***

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	II – III
Geschossflächenzahl:	1,0
Bemerkung:	Bahnhofstraße

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:	179
Flurstück:	34
Beitragszustand:	Beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	500 m <sup>2</sup>
tats. Nutzung:	Das Flurstück ist mit einem gemischt genutzten Gebäude mit Nebengebäuden und Garagen bebaut.

Ermittlung des Bodenwerts	
<b>Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)</b>	<b>200,00 €/m<sup>2</sup></b>
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	× 0,00 €/m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenrichtwert	= 200,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an Stichtag 27.06.2024 <sup>1)</sup>	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	= 200,00 €/m <sup>2</sup>
Immissionsbelastung durch Straßenverkehr <sup>2)</sup>	× 1,00
Anpassung an die Nutzung <sup>3)</sup>	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	= 200,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die Geschosszahl <sup>4)</sup>	× 1,00
Anpassung an die Geschossflächenzahl <sup>5)</sup>	× 0,84
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 168,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge	± 0,00 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 168,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	× 500,00 m <sup>2</sup>
	= 84.000,00 €
<b>Bodenwert, gerundet</b>	<b>rd. 84.000,00 €</b>

#### Anmerkungen zu den Anpassungen:

- 1) Der Bodenrichtwert ist in den letzten beiden Jahren konstant geblieben. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.
- 2) Das Bewertungsobjekt befindet sich im Einwirkungsbereich des Bahnhofs Sinsen und der stark befahrenen Bahnhofstraße, die im Bereich des Bewertungsobjektes jedoch als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist. Es wird unterstellt, dass die gesamte Bodenrichtwertzone den Immissionen ausgesetzt und diese somit im Bodenrichtwert enthalten sind. Die Immissionsbelastung wird daher weder mit einem Zu- noch Abschlag berücksichtigt.
- 3) Der Bodenrichtwert ist für die Mischnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 4) Der Bodenrichtwert ist für die zwei- bis dreigeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem

Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit ist somit nicht erforderlich.

- <sup>5)</sup> Der Bodenrichtwert gilt bei einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,0. Nach überschlägiger Ermittlung wurde eine GFZ von 0,7 festgestellt. Nach Bestimmung der GFZ-Umrechnungskoeffizienten wurde ein Wertfaktor in Höhe von 0,84 festgestellt.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 auf **84.000,00 €** geschätzt.

## **4.4 Sachwertermittlung**

### **4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

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

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

### **4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

#### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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 Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Dies wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhende Inaugenscheinnahme beim

Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäude</b>	Haupthaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	588 m <sup>2</sup>
<b>NHK, Gebäude (inkl. BNK)</b>	
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	634,00 €/m <sup>2</sup>
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	372.792,00 €
<b>NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)</b>	
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	0,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	0,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 02/2024 (2010 = 100)</b>	182,7
<b>Regionalfaktor</b> (↻ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0
<b>Herstellungskosten (inkl. BNK)</b>	
• Normgebäude	681.090,98 €
• besondere Bauteile	0,00 €
• besondere Einrichtungen	0,00 €
<b>Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)</b>	681.090,98 €
<b>Alterswertminderung</b>	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	56 Jahre
• prozentual, Normgebäude	30,00 %
• Betrag, Normgebäude	204.327,29 €
• prozentual, besondere Bauteile	0,00 %
• Betrag, besondere Bauteile	0,00 €
• prozentual, besondere Einrichtungen	0,00 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	0,00 €
<b>Zeitwerte (inkl. BNK)</b>	
• Betrag, Normgebäude	476.763,69 €
• Betrag, besondere Bauteile	0,00 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	0,00 €
<b>vorl. Sachwert der baulichen Anlagen</b> (ohne Außenanlagen)	476.763,69 €

---

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>=</b>	<b>476.763,69 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>14.302,94 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>=</b>	<b>491.066,63 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+</b>	<b>84.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>575.066,63 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>×</b>	<b>1,00</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>±</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>575.066,63 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		
<b>Vorbereitende Entrümpelungsarbeiten (vgl. Abs. 3.6.1)</b>	<b>-</b>	<b>10.000,00 €</b>
<b>Abbruch der Nebengebäude und der Garagen (vgl. Abs. 3.6.2)</b>	<b>-</b>	<b>38.500,00 €</b>
<b>Kosten für die Entkernung und Entsorgung (vgl. Abs. 3.6.4)</b>	<b>-</b>	<b>42.500,00 €</b>
<b>Voraussichtliche Fertigstellungskosten (vgl. Abs. 3.6.5)</b>	<b>-</b>	<b>354.000,00 €</b>
<b>Herstellung der Außenanlagen (vgl. Abs. 3.6.6)</b>	<b>-</b>	<b>14.000,00 €</b>
<b>Ertragsverluste aufgrund verzögerter Nutzung (vgl. Abs. 3.6.7)</b>	<b>-</b>	<b>22.000,00 €</b>
	<b>=</b>	<b>94.066,63 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>94.000,00 €</b>

---

#### 4.4.4 Wertansätze in der Sachwertberechnung, Haupthaus

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

<b>Außenwände</b> (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 2	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Dach</b> (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b> (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b> (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion</b> (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
<b>Fußböden</b> (Wägungsanteil 5,0 %)	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b> (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
<b>Heizung</b> (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 3	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b> (Wägungsanteil 6,0 %)	
Standardstufe 3	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

##### Hinweise:

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

Bei der Einstufung des Ausstattungsstandards wurde vorausgesetzt, dass die festgestellten Mängel/Schäden beseitigt werden. **Es wird daher der fiktiv fertig gestellte Baukörper bewertet.**



Die Brutto-Grundfläche des Haupthauses wurde mit 588 m<sup>2</sup> festgestellt (vgl. Anlage 7, Seite 1).

#### Anmerkungen:

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

#### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir aus den vorliegenden Bauzeichnungen der Stadt Marl berechnet. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) oder den örtlichen Maßen abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### **Herstellungskosten**

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

#### **Baupreisindex**

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

Zum Wertermittlungsstichtag wurde der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt letztmalig für Mai 2024 ermittelt und lag bei 182,7 Punkten.

#### **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

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

#### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

### **Besondere Einrichtungen**

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

### **Baunebenkosten**

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

### **Außenanlagen**

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

<b>Außenanlagen (Zeitwerte)</b>	<b>Sachwert (inkl. BNK)</b>
prozentuale Schätzung: 3 % der Gebäudesachwerte	14.302,94 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

- Ver- und Versorgungsleitungen
- Wegbefestigungen und Randeinfassungen
- Bepflanzungen und Einfriedungen

### **Gebäudealter**

Das Haupthaus und Teile der Nebengebäude wurden um das Jahr 1910 errichtet und sind somit rd. 114 Jahre alt. Die Garagen wurden im Jahr 1962 errichtet und sind demnach 62 Jahre alt.

Aufgrund des Schadensbildes werden die Nebengebäude und die Garagen fiktiv abgebrochen.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Da jedoch das Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abstellt und aus diesem Modell der Sachwertfaktor übernommen wurde, wird die GND von 80 Jahren angesetzt. Die Gesamtnutzungsdauer der Nebengebäude und der Garagen beträgt rd. 60 Jahre.

### **Restnutzungsdauer**

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

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

#### **Hauptgebäude**

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>114 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	überschritten

Es wird die Sanierung des Hauptgebäudes berücksichtigt. Erforderliche Modernisierungen werden nachfolgend aufgeführt.

#### **Nebengebäude**

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>114 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	überschritten

Es wird der Abbruch der Nebengebäude berücksichtigt.

#### **Garagen**

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>54 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	6 Jahre

Es wird der Abbruch der Garagen berücksichtigt.

### **4.4.5    Projektierte Modernisierung der baulichen Anlagen**

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.

#### 4.4.6 Restnutzungsdauer nach Modernisierung des Hauptgebäudes

##### Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
<b>Erreichte Gesamtpunktzahl</b>		<b>18</b>

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

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

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

##### (Modifizierte) Restnutzungsdauer

Gebäudealter	Modernisierungsstandard (Gesamtpunktzahl aus vorgenannter Tabelle)				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63

40 Jahre	40	41	46	53	62
----------	----	----	----	----	----

45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	<b>56</b>

Der interpolierte Mittelwert der modifizierten Restnutzungsdauer bei einem Gebäudealter von ≥ 80 Jahren und 18 Modernisierungspunkten wurde mit 56 Jahren festgestellt.

Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Gebäudealters (114 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (rd. 80 Jahre) wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßem Gebrauch und erforderlicher Instandsetzung und Modernisierung auf 56 Jahre geschätzt. Das fiktive Gebäudealter liegt demnach bei 80 Jahre – 56 Jahre = 24 Jahre. Das fiktive Baujahr liegt bei 2024 – 24 Jahre = **2000**. 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

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt. Im Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses sind die aufgrund einer Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert angegeben.

Danach werden die Kaufpreise unter zusätzlicher Berücksichtigung der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes für gleichartige Grundstücke in der Region im Bereich des vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) angenommen.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

## **4.5 Ertragswertermittlung**

### **4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

#### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Haupthaus	Wohnnutzung EG	79		7,20	568,80	6.825,60
Haupthaus	Wohnnutzung 1.OG	84		7,20	604,80	7.257,60
Haupthaus	Wohnnutzung 2.OG	81		7,20	583,20	6.998,40
Summe					1.756,80	21.081,60

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>21.081,60 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (22,97 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>4.841,83 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>=    16.239,77 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2 % von 84.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>1.680,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>=    14.559,77 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2 % Liegenschaftszinssatz und n = 56 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>33,505</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>=    487.825,09 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+    84.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>=    571.825,09 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>±    0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>=    571.825,09 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
<b>Vorbereitende Entrümpelungsarbeiten</b> (vgl. Abs. 3.6.1)	– <b>10.000,00 €</b>
<b>Abbruch der Nebengebäude und der Garagen</b> (vgl. Abs. 3.6.2)	– <b>38.500,00 €</b>
<b>Kosten für die Entkernung und Entsorgung</b> (vgl. Abs. 3.6.4)	– <b>42.500,00 €</b>
<b>Voraussichtliche Fertigstellungskosten</b> (vgl. Abs. 3.6.5)	– <b>354.000,00 €</b>
<b>Herstellung der Außenanlagen</b> (vgl. Abs. 3.6.6)	– <b>14.000,00 €</b>
<b>Ertragsverluste aufgrund verzögerter Nutzung</b> (vgl. Abs. 3.6.7)	– <b>22.000,00 €</b>
	<b>=    90.825,09 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>rd.    91.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir aus eine örtlichen Aufmaß durchgeführt. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) oder, falls kein örtliches Aufmaß erfolgte, von den örtlichen Maßen abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Marktübliche Nettokaltmiete

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

##### Angesetzte Wohnungsmiete

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualterklasse, Gruppe VI, Wohnungen in Gebäuden, die fiktiv) zwischen 1992 bis 2001 bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, Mittelwert wegen Altbausanierung		8,00 €/m <sup>2</sup>
Abschlag für einfache Lage	– 10 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	– 10 %	– 0,80 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietwert laut Mietspiegel:</b>		<b>rd. 7,20 €/m<sup>2</sup></b>

##### 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 [€/m<sup>2</sup>] Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass das Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten basieren auf der II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2015, aktualisiert gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 auf den 01.01.2024.

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

##### Verwaltungskosten

Wohnungen (bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude): 351,00 €/Jahr

Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 46,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 13,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr

Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

**Angesetzte Verwaltungskosten des Haupthauses:**

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	3 Stck.	x	351,00 €/Stck.	=	1.053,00 €
					<b>Σ 1.053,00 €</b>

Aufgrund der Unklarheit der Folgenutzung werden die Verwaltungskosten für drei Teileinheiten berücksichtigt.

**Angesetzte Instandhaltungskosten des Haupthauses:**

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	244 m <sup>2</sup>	x	13,80 €/m <sup>2</sup>	=	3.367,20 €
					<b>Σ 3.367,20 €</b>

**Angesetztes Mietausfallwagnis des Haupthauses:**

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	21.081,60 €	=	421,63 €
					<b>Σ 421,63 €</b>

**Summe Bewirtschaftungskosten:** = **4.841,83 €**

**prozentualer Anteil vom Rohertrag** = **22,97 %**

**Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der zu erwartenden Restnutzungsdauer und der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Der regionale Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde im Grundstücksmarktbericht für die Stadt Marl mit 1,3 % ± 0,9 % und für Dreifamilienhäuser mit 2,8 % ± 0,9 % angegeben. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wurde aufgrund der vagen Nachfolgenutzung und hohen Instandsetzungskosten mit 2 % angesetzt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes in vereinzeltten 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

## **4.6 Wertänderungen durch Grundstücksbelastungen**

Gemäß der Eintragungen in Abt. II des zugehörigen Grundbuchblattes lasten auf dem Grundstück nachfolgend aufgeführte Lasten, welche noch gesondert zu berücksichtigen sind (vgl. Abschnitt 2.4).

#### Grundbuchblatt Marl, Blatt 5782, Abt. II, Lfd. Nr. 5 zu 15

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für

a) YYYYYY YYYYYY geb. ZZZZZZ, geboren am 14.03.1939,

b) XXXXXX XXXXXX, geboren am 13.01.1933,

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 16.04.2013 (UR-Nr. 147/2013, Notar Rainer Vark, Marl). Das Recht hat Gleichrang mit II Nr. 6. Eingetragen am 24.04.2013.

- Nach Auskunft des Bevollmächtigten des Eigentümers sind die Berechtigten der Dienstbarkeit bereits verstorben, daher wird die Eintragung als löschar angesehen.

#### Grundbuchblatt Marl, Blatt 5782, Abt. II, Lfd. Nr. 6 zu 15

Aufschiebend bedingte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für

a) YYYYYY YYYYYY geb. ZZZZZZ, geboren am 14.03.1939,

b) XXXXXX XXXXXX, geboren am 13.01.1933,

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 16.04.2013 (UR-Nr. 147/2013, Notar Rainer Vark, Marl). Das Recht hat Gleichrang mit II Nr. 5. Eingetragen am 24.04.2013.

- Nach Auskunft des Bevollmächtigten des Eigentümers sind die Berechtigten der Dienstbarkeit bereits verstorben, daher wird die Eintragung als löschar angesehen.

#### Grundbuchblatt Marl, Blatt 5782, Abt. II, Lfd. Nr. 7 zu 15

Eigentumsübertragungsvormerkung für

a) AAAAAA AAAAAA, geboren am 20.06.1986,

b)BBBBBB BBBBBB, geboren am 29.08.1993,

zu je ½ Anteil.

Bezug: Bewilligung vom 03.01.2019 (UR-Nr. 5/2019, Notar Volker Hölter, Marl). Eingetragen am 14.01.2019.

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

Wertminderung	=	Verkehrswert	x	1 %
	=	93.000,00 €	x	0,01
	=	<u>930,00 €</u>		

**Die Wertminderung wird somit auf rd. 900 € geschätzt.**

Grundbuchblatt Marl Blatt 5782, Abt. II, Lfd. Nr. 8 zu 15

Lfd. Nr. 8 zu 15

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 5/23). Eingetragen am 24.03.2023.

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

## **4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

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

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

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

### **4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

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

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

ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

#### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **94.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **91.000,00 €** ermittelt.

#### 4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (Bauzeichnungen, regionaler Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung ebenfalls in guter Qualität (Wohn- und Nutzflächenberechnungen, regionaler Liegenschaftszinssatz, aktueller Mietspiegel) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,0 (a) x 1,0 (b) = 1,00 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,7 (c) x 1,0 (d) = 0,70.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[94.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 91.000,00 \text{ €} \times 0,70] / 1,70 = 92.764,71 \text{ €}$     rd. 93.000,00 €

#### 4.7.5 Verkehrswert

##### Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 169

Herrschvermerk: Wegerecht am Grundstück Gemarkung Marl Flur 179, Flurstück 36

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.:</b>		
Marl	5782	15		
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche:</b>	
Marl	179	34	500 m <sup>2</sup>	

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem gemischt genutzten Gebäude mit Nebengebäuden und Garagen bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 179, Flurstück 34, Gebäude- und Freifläche Bahnhofstraße 169 in 45770 Marl, wurde entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 27.06.2024 mit rd.

**93.000,00 €**  
(in Worten: dreiundneunzigtausend 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 24. Juli 2024

---

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

## 5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

### 5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2024
- [3] **Kleiber, Wolfgang und Simon, Jürgen:**  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln

### 5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl**  
Grundstücksmarktbericht der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl 2024
- [b] **Stadt Marl**  
Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Marl (Stand 01.04.2024)

### 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 Wert-ermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

#### **BGB:**

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

#### **GEG:**

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

#### **II. BV:**

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

**WoFIV:**

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

**ZVG:**

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

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1:            Straßenkarte im Maßstab 1:150000
- Anlage 2:            Stadtplan im Maßstab 1:20000
- Anlage 3:            Auszug aus der Flurkarte von Marl
- Anlage 4.1:        Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 4.2:        Innenaufnahmen
- Anlage 5:            Bauzeichnungen
- Anlage 6:            Amtliche Auskünfte
- Anlage 7:            Berechnung der Brutto- Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen