

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 – Hülssstraße 111 – 45772 Marl

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

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

Geschäftsnummer: 032 K 009/24
Gutachtennummer: 2024-08-056

Marl, den 16. Mai 2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 565,32/1.000 Anteils an dem fiktiv erbbauzinsfreien Erbbaurecht Gemarkung Marl, Flur 80, Flurstück 959, Gebäude- und Freifläche, Hölderlinweg Nr. 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Marl, Hölderlinweg 1 in 45768 Marl, (Obergeschoss und Dachgeschoss) nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan sämtlich mit Nr. 2 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche (gelb), im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Brassert.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 28.04.2025 ermittelt mit rd.

198.300,00 €

(in Worten: einhundertachtundneunzigtausenddreihundert Euro).

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 41 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwalter.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.4.1	Vertragsdaten des Erbbaurechts.....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz.....	12
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
3.2	Wohnungseigentum im Zweifamilienhaus.....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.2.2	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung.....	14
3.2.3	Ausführung und Ausstattung.....	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	17
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	17
3.2.6	Beschreibung der Wohn- und Nutzereinheit.....	17
3.3	Außenanlagen.....	20
3.4	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung.....	20
3.4.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau.....	20
3.4.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit.....	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	22
4.1	Grundstücksdaten.....	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	22
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	23
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	24
4.2.4	Bewertung des Grundstücks.....	25
4.3	Bodenwertermittlung.....	26
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale.....	26
4.3.2	Ermittlung des Bodenwertanteils des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks.....	27
4.4	Sachwertermittlung.....	28
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	29
4.4.3	Sachwertberechnung.....	32
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	34
4.5	Ertragswertermittlung.....	39
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	39
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	40
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	42
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	42
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	45
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	45
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	45

4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	46
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	46
4.6.5	Verkehrswert des fiktiv erbbauzinsfreien Erbbaurechts	47
4.6.6	Barwert der Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 1 zu 1	48
4.6.7	Barwert der Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 2 zu 1	49
4.6.8	Barwert des Vorkaufsrechts Abt. II lfd. Nr. 3 zu 1	50
4.6.9	Barwert der Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 4 zu 1	50
4.6.10	Barwert der Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 6 zu 1	51
4.6.11	Werteinfluss des Zwangsversteigerungseintrages Abt. II lfd. Nr. 8 zu 1	52
4.6.12	Verkehrswert	53
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen	55
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	55
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen	55
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	55
6	Verzeichnis der Anlagen	57

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll ein Wohnungserbbaurecht in einem Zweifamilienhaus.	
Objektadresse:	Hölderlinweg 1 45768 Marl	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von:	Marl
	Blatt-Nr.:	26057
	Laufende Nr. des Grundstücks:	1
	Miteigentumsanteil:	565,32/1.000 MEA
	Gemarkung:	Marl
	Flur:	80
	Flurstück:	959
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Hölderlinweg 1
	Größe:	386 m ²
	Sondereigentum:	Wohneinheit Nr. 2
	Sondernutzungsrecht:	Gartenfläche Nr. 2

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwalter

Auftraggeber:	Amtsgericht Marl Adolf-Grimme-Straße 3 45768 Marl Auftrag vom 15. August 2024
Eigentümer: (laut Grundbuch)	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.
Hausverwalter:	Als Hausverwalter wurde der Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 bestellt.
Hausgeldkosten:	Die Hausgeldkosten des Wohnungseigentums Nr. 2 inkl. Instandhaltungsrücklage belaufen sich auf 130,00 €/Mon.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Derzeitige Nutzung:	In dem Bewertungsobjekt befinden sich im Erdgeschoss eine Wohneinheit Nr. 1 und im Ober- und Dachgeschoss die Wohneinheit Nr. 2. Bewertungsbestandteil ist nur die Wohneinheit Nr. 2. Die Wohneinheit Nr. 2 wird von der Miteigentümerin selbst bewohnt.

Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	28. April 2025
Tage der Ortsbesichtigungen:	29. Januar 2025 und 28. April 2025
Dauer der Ortsbesichtigung:	<u>29. Januar 2025</u> Beginn: 10.00 Uhr Ende: 10.15 Uhr <u>28. April 2025</u> Beginn: 15.30 Uhr Ende: 17.00 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	Beim ersten Ortstermin konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden Beim zweiten konnten alle Räumlichkeiten des gegenständlichen Wohnungseigentums besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zum Ortstermin waren die Miteigentümerin gemäß Grundbuchblatt Marl Blatt 26057 Abt. I lfd. Nr. 3.2 sowie der Sachverständige Volker Rüping anwesend.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000) • Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000) • Auszug aus der Flurkarte des Kreises Recklinghausen für die Stadt Marl vom 06.11.2024 • Beglaubigter Ausdruck des Erbbaugrundbuchblattes von Marl Blatt 26057, Seiten 1 – 14 von 14, vom 25.04.2024 mit letzter Änderung vom 25.04.2024 • Kopie des Wohnungserbbaurechtsvertrages UR-Nr. 352/2009 des Notars Dirk Hünerbein in Marl vom 24. November 2009 • vier Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Marl • Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannten Bauakten • Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl • Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Marl, Stand 01.04.2024 (derzeitig aktueller Stand) • Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt des Kreises Recklinghausen vom 06.11.2024 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl vom 13.11.2024 • Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Zentralen Betriebshofes Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 07.11.2024 • erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Kreis:	Recklinghausen	
Lage:	Marl liegt am Nordrand des Ruhrgebietes und südlich des Münsterlandes. In der Stadt werden alljährlich die Adolf-Grimme-Filmpreise vergeben. Wirtschaftlich ist die Stadt geprägt durch eine große Ansiedlung des Chemieparks Marl und eines bereits stillgelegten Steinkohlenbergwerks (Verbundbergwerk Auguste-Victoria/Blumenthal).	
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Marl hat ca. 88.000 Einwohner.	
Flächenausdehnung:	Marl, gesamt:	(87,6 km ²)
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 aller Art zu finden. Angefangen von Grund-, Haupt- und Realschulen befinden sich auch Gymnasien, Gesamtschulen sowie Sonder- und Förderschulen im Stadtgebiet. Die Aus- und Weiterbildung wird durch verschiedene andere Schulen wie z. B. dem Hans-Böckler Berufskolleg abgerundet.	
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Recklinghausen	(ca. 9 km entfernt)
	Bochum	(ca. 24 km entfernt)
	Dortmund	(ca. 41 km entfernt)
	Essen	(ca. 29 km entfernt)
	Münster	(ca. 60 km entfernt)

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Marl-Brassert. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung auf der Schillerstraße, der Brassertstraße und am Marktplatz.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Haltestellen des ÖPNV mehrerer Linien befinden sich auf der Hervester Straße und der Brassertstraße in unmittelbarer Nähe. Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.
Wohn- und Geschäftslage:	normale, innerstädtische Wohnlage, keine unmittelbare Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	normal für den innerörtlichen Bereich Nach Einsicht in die Lärmkartierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de) liegen zum Bewertungsobjekt nur Lärmdaten des Straßenverkehrs vor. Für die Lärmkarten <i>Schiene (Bund) 24h-Pegel</i> , <i>Schiene (Sonstige) 24h-Pegel</i> , <i>Flugverkehr</i> und <i>Industrie</i> liegen keine Daten in der unmittelbaren Nähe des Bewertungsobjektes vor. Demnach liegt der Lärmpegel durch Straßenlärm < 55 dB. Nach Informationen des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (vgl. https://www.umwelt.nrw.de) hat sich die Luftqualität seit den letzten vierzig Jahren stark verbessert. Regionale Daten aus der direkten Umgebung des Bewertungsobjektes, bzw. der Nähe zu Industrieansiedlungen liegen jedoch nicht vor. Bei den Ortsbesichtigungen wurden insgesamt keine Auffälligkeiten festgestellt. Eine Wertanpassung des Bodenrichtwertes wird daher nicht für angemessen erachtet.
Topographie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	Eckgrundstück, ca. 36 m entlang des Hölderlinweges
Grundstücksgröße:	Flurstück 959: 386 m ² (nachfolgend Bewertungsflurstück genannt)
	Die Angabe der Flurstücksgröße im Grundbuchblatt stimmt mit der des Liegenschaftskatasters überein.
Grundstücksform:	ungleichmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	verkehrsberuhigte Seitenstraße in gepflasterter Ausführung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss Frisch- und Abwasser Gas aus öffentlicher Versorgung Telefon-Festnetzverbindung Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung festgestellt
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.
Bergbaubedingte Einwirkungen:	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet in dem der Bergbau umgegangen ist. Alle untertägigen Abbautätigkeiten wurden jedoch bereits vor Jahrzehnten eingestellt. Aus der Kartierung von Abbautätigkeiten der RAG (Ruhrkohle-Aktiengesellschaft) konnte im Internet unter Bürgerinformationsdienst (https://geodaten.rag.de) festgestellt werden, dass zumindest im Einwirkungsbereich des Bewertungsobjektes kein Kohleabbau mehr seit dem Jahr 1970 erfolgte. Vorangegangene Abbautätigkeiten sind jedoch unbekannt. Bergbaubedingte Einwirkungen (Schieflagen, Rissbildungen o. ä.) wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ein Bergschadenminderwertverzicht ist im Grundbuchblatt nicht eingetragen. Sofern Bergschäden festgestellt werden, sind diese dem Betreiber oder dem Rechtsnachfolger anzuzeigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass größere Bergschäden wertneutral beseitigt werden. Bei kleineren Bergschäden (z.B. leichte Rissbildung und geringe Schieflagen) wird in ehemaligen Abbaugebieten davon ausgegangen, dass diese Einwirkungen mit in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Eine beglaubigte Abschrift aus dem Wohnungserbbaugrundbuch von Marl, Blatt 26057, Seiten 1 – 14 von 14 vom 25. April 2024 mit letzter Änderung vom 25. April 2024 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

565,32/1.000 (fünfhundertfünfundsiebzig Komma drei zwei Eintausendstel) Anteil an dem Erbbaurecht, das in Blatt 18960 wie folgt eingetragen war:

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Marl Blatt 6300 unter Nummer 69 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück Gemarkung Marl, Flur 80, Flurstück 959, Gebäude- und Freifläche, Hölderlinweg Nr. 1, Größe 386 m², in Abteilung II Nummer 26 auf die Dauer von 99 – neunundneunzig – Jahren seit dem 22. April 1988.

Veräußerungsbeschränkungen siehe Erbbaurechtsgrundbuchblatt

Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist verbunden das Sondereigentum an der Wohnung im Hause Marl, Hölderlinweg 1, (Obergeschoss und Dachgeschoss) nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan sämtlich mit Nr. 2 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche (gelb), im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Die Flurstücksanteile lfd. Nrn. 2/zu 1 und 3/zu 1 sind nicht Bewertungsbestandteil.

Eintragungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 1 zu 1

Erbbauzins von jährlich 872,85 DM – achthundertzweiundsiebzig 85/100 Deutsche Mark – für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. Januar 1987 eingetragen am 22. April 1988 und unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 31. März 1988 von Blatt 18946 übertragen am 22. April 1988 zu gleichem Rang mit der Post Abteilung II Nummer 2. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 24. August 2001.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des jeweiligen Eigentümers der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke auf Erhöhung des Erbbauzinses. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. Januar 1987 zu gleichem Rang mit dem Recht Abteilung II Nummer 1 eingetragen am 22. April 1988. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 24. August 2001.

Lfd. Nr. 3 zu 1

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. Januar 1987 eingetragen am 22. April 1988. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 24. August 2001.

Lfd. Nr. 4 zu 1

Weiterer Erbbauzins von 259,68 DM (zweihundertneunundfünfzig Komma 68/100 Deutsche Mark) jährlich für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Juli 2001 (UR 307/01 Notar Knauf) eingetragen am 24. August 2001.

Die Eintragung lfd. Nr. 5 wurde gelöscht.

Lfd. Nr. 6 zu 1

Weiterer Erbbauzins in Höhe von einhundertein 11/100 Euro jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Bezug: Bewilligung vom 24.11.2009 (UR-Nr. 352/09, Notar Dirk Hünerbein, Marl). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 7. Eingebracht am 07.12.2009.

Die Eintragung lfd. Nr. 7 wurde gelöscht.

Lfd. Nr. 8 zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 9/24). Eingebracht am 25.04.2024.

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

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

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

Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.

Anmerkungen zu Abt. III:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.4.1 Vertragsdaten des Erbbaurechts

Gemäß des Erbbaurechtsvertrages UR Nr. 118/1987 des Notars Hermann Haddick in Marl vom 27. Januar 1987, sowie des Wohnungserbbaurechtsvertrages UR 352/2009 des Notars Dirk Hünerbein in Marl vom 24. November 2009 wurden folgende Rahmendaten vereinbart, die hier nur auszugsweise aufgeführt werden.

Erbbaurechtsgegenstand:	Das Wohnungserbbaurecht erstreckt sich auf den 565,32/1.000 MEA des Grundstücks Gemarkung 80 Flurstück 959 auf die Grundstücksfläche von 386 m ² . Somit erstreckt sich das Erbbaurecht auch auf die für die Bauwerke nicht erforderlichen Teile des Grundstücks.
Erbbaurechtsgeber:	Erbbaurechtsgeber ist eine Privatperson, die dem Amtsgericht mit gesonderten Schreiben genannt wird. Aus Datenschutzgründen können in diesem Gutachten keine personenbezogenen Daten mitgeteilt werden.
Beginn:	Das Erbbaurecht wurde zum 22. April 1988 ins Grundbuch eingetragen.
Dauer:	Das Erbbaurecht wurde für die Dauer von 99 Jahren begründet.
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt somit rd. 62 Jahre und dauert länger als die ermittelte Restnutzungsdauer der vorhandenen baulichen Anlagen. Somit ist dem Erbbaurecht kein Gebäudewertanteil an den baulichen Anlagen zuzuordnen.
Erbbauzins bei Vertragsbeginn:	Der anfängliche Erbbauzins wurde in Abt. II des zugehörigen Grundbuchblattes mit 872,85 DM vermerkt.
Erbbauzinsanpassungen:	Gemäß der letzten Erbbauzinsanpassung vom 15.12.2024 erfolgen derzeitige Anpassungen auf Basis des Verbraucherpreisindex auf Basis (2020 = 100)
Derzeitig gezahlter Erbbauzins:	Laut Erbbauzinsanpassung vom 15.12.2024 wurde zum Wertermittlungsstichtag ein Erbbauzins in Höhe von 933,04 €/a gezahlt.
Zum Wertermittlungsstichtag erzielbarer Erbbauzins:	Die letzte Anpassung des Erbbauzinses erfolgte nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland zum 01.01.2025 und ist aktuell nicht anzupassen.
Gebäudewertanteil:	Die Restlaufzeit des Erbbaurechts (RLZ) wurde mit 62 Jahren festgestellt. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (RND) beträgt nach derzeitigem Stand rd. 47 Jahre. Dem Erbbaurecht ist somit kein Gebäudewertanteil zuzuordnen.

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 06.11.2024 ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 8, Seite 1).
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl sind zu dem Bewertungsgrundstück mit Stand 13.11.2024 eine Vereinigungsbaulast vorhanden (vgl. Anlage 8, Seiten 2 und 3).
Denkmalschutz:	Ein Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt zum Wertermittlungstichtag kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Bewertung erfolgt nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Nähere Informationen zum aktuell gültigen Bauplanungsrecht können im Internet unter www.regioplaner.de eingesehen werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden vier Bauakten vom Sachverständigen eingesehen. Demnach wird gemäß: • Baugenehmigung Nr. 91/677 vom 04.07.1991 zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses • Bescheinigung über die Rohbauabnahme vom 27.02.1992 zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses • Bescheinigung über die Schlussabnahme vom 24.07.1992 zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses (ohne Beanstandungen) 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 07.11.2024 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 8, Seite 4).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

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

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

3.2 Wohnungseigentum im Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweigeschossiges Gebäude Einspanner; frei stehend ausgeführt Das Gebäude ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut.
Baujahr:	1992
Außenansicht:	Die Fassade ist mit einem Wärmedämm-Verbundsystem und die Dachgaube mit Stehfalzprofilen verkleidet.

3.2.2 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:	• Es wurde eine Photovoltaikanlage für die Wohneinheit Nr. 1 installiert (nicht Bewertungsbestandteil). Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
---	--

3.2.3 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	unbekannt, bauzeittypisch ist Stahlbeton
KG-Sohle:	Beton
Kellermauerwerk:	Mauerwerk
Erd- und Obergeschossmauerwerk:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Dacheindeckung:	Pfannendeckung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	<u>Gemeinschaft:</u> • Kellerflur, Treppenhaus • Waschen/Fahrräder • Anschluss <u>WE-Nr. 1:</u> • Kellerflur • Dusche • Gast • Keller I <u>WE-Nr. 2:</u> • Keller II
Erdgeschoss:	<u>Gemeinschaft:</u> • Treppenhaus <u>WE-Nr. 1:</u> • Diele • Bad • Schlafen • Wohnen • Essen • Küche
Obergeschoss:	<u>Gemeinschaft:</u> • Treppenhaus <u>WE-Nr. 2:</u> • Wohnküche • Balkon 1+2 • Wohnen • Essen (jetzt Kind) • Dusche/WC
Dachgeschoss:	<u>WE-Nr. 2:</u> • Flur • Schlafen • Kind

- Bad

Keller

Bodenbeläge:	Estrich mit Fliesen (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Mauerwerk mit Fugenglattstrich und tlw. Anstrich (weiß), im Treppenhaus mit Reibeputz (weiß)
Deckenbekleidungen:	Ortbetondecke mit Anstrich (weiß), im Treppenhaus mit Putz und Anstrich (weiß)
Fenster:	verzinkte Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung Kunststoff- oder Holzfenster (weiß) mit Zweifachverglasung im Kellerraum Nr. 2
Türen:	Holztüren in Holzzargen (braun), normale Ausführung und Qualität, tlw. verglast

Treppenhaus

Bodenbeläge:	Treppe vom KG bis OG als Betontreppe mit Granitplattierung der Stufen, im Eingangsbereich Fliesen (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß), im Eingangsbereich tlw. Holzvertäfelung (weiß)
Geländer:	Quadratrohr-Grundkonstruktion mit Geländer-Rahmenelementen aus Holz mit senkrechten Füllstäben Ein Holzhandlauf ist zusätzlich vorhanden.

Dach

Dachkonstruktion:	Holztragkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit Tonnendachgaube
Dacheindeckung:	Pfannendeckung (rot)
Regenentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Fenster und Türen des Treppenhauses

Fenster:	Fenster aus Holzprofilen (braun) mit Zweifachverglasung und Drehkippschließern
Rollläden:	keine festgestellt
Fensterbänke innen:	Granit
Fensterbänke außen:	beschichtetes Profilblech
Hauseingangstür:	verglaste Holztür (braun) mit Seitenelement und Zweifachverglasung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung: Gas-Brennwertkessel Fabrikat Buderus Logamax plus im Dachgeschoss installiert

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Im Raum Dusche im OG ist zusätzlich ein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper vorhanden.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Durchlauf-erhitzer.

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: Gemeinschaftseigentum (anteilig zu berücksichtigen):

- Kelleraußentreppe
- kl. Kellerlichtschächte
- gr. Lichtschacht für Raum Gast
- Eingangsüberdachung als Schleppdach
- Balkon Nr. 1 mit Wendeltreppe
- Balkon Nr. 2
- Dachgaube

Sondereigentum:

- Markise WE Nr. 2

Besondere Einrichtungen:

Sondereigentum:

- Photovoltaikanlage WE Nr. 1

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

3.2.6 Beschreibung der Wohn- und Nutzereinheit

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 7, Seite 4).

Raumaufteilung

Wohnfläche:	Wohnküche im OG	20,08 m ²
	Wohnen/Essen im OG	41,12 m ²
	Dusche/WC im OG	4,70 m ²
	Balkon 1 im OG	0,93 m ²
	Balkon 2 im OG	2,19 m ²
	Flur im DG	4,36 m ²
	Schlafen im DG	13,66 m ²
	Kind im DG	10,91 m ²

Bad im DG	6,82 m ²
Heizung im DG	2,38 m ²
	107,15 m ²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnküche/Wohnen/Essen im OG:

Bodenbeläge:	Fliesen (hellbeige meliert), tlw. Parkett
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Dusche/WC im OG:

Bodenbeläge:	Granit (grau)
Wandbekleidungen:	Kellenputz (weiß), tlw. Granit (grau)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Balkon 1 im OG:

Bodenbeläge:	Holzfliesen auf Holzdielen
Wandbekleidungen:	verzinktes Stahlgeländer
Deckenbekleidungen:	keine festgestellt

Balkon 2 im OG:

Bodenbeläge:	Holzdielen auf Beton
Wandbekleidungen:	verzinktes Stahlgeländer
Deckenbekleidungen:	keine festgestellt (außer Markise)

Flur im DG:

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

Schlafen im DG:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete (weiß), tlw. einfache Holzvertäfelung (weiß)
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (weiß)

Kind im DG:

Bodenbeläge:	Laminat mit Podest
Wandbekleidungen:	Putz mit Strukturtapete (weiß und magenta)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß), tlw. einfache Holzvertäfelung (weiß)

Bad im DG:

Bodenbeläge:	Fliesen (weiß)
Wandbekleidungen:	Fliesen türhoch (weiß), darüber Putz mit Anstrich (gelb)
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (weiß)

Heizung im DG:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz oder GK mit Anstrich (weiß und gelb)

Fenster, Türen und Treppe der Wohneinheit

Fenster:	Fenster aus Holzprofilen (braun) mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen, im Raum Dusche im Obergeschoss als Kleinstfenster mit el. Öffnungsmechanismus, im Bad im DG als Rundfenster mit Schwingflügel, im Raum Schlafen im DG als Halbrundfenster mit Kippfunktion
----------	--

	Rollläden:	Kunststoff (grau) nur tlw. vorhanden, mit el. Rollladenantrieben
	Fensterbänke innen:	Granit
	Fensterbänke außen:	beschichtetes Profilblech
Wohnungs- und Innentüren:		Holzkassetten-tür in Holzzarge mit verglastem Oberlicht, bessere Qualität und Ausführung, normale Beschläge
Innentüren:		Holztüren in Holzzargen, normale Qualität und Ausführung, Edelstahlbeschläge
Treppe in der Wohneinheit:		Treppe von OG zum DG als gewendelte Treppe bestehend aus einer Stahlunterkonstruktion mit Vollholzstufen

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation:	normale Ausstattung, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Außenbeleuchtung, Telefonfestnetz- und Kabelanschluss vorhanden
Sanitäre Installation:	<u>Dusche/WC im OG:</u> 1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten 1 x Handwaschbecken 1 x Dusche mit Alukabine und Klarglasverglasung normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, verchromte Garnituren <u>Bad im DG:</u> 1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten 1 x Waschtisch 1 x Eckbadewanne normale Ausstattung und Qualität, cremefarbene/weiße Sanitäröbekte, verchromte Garnituren

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung:	In der Küche ist eine Einbauküche vorhanden. Die Einbauküche wird als Zubehör gemäß § 97 BGB bewertet und ist im Verkehrswert nicht enthalten. Die Küche wurde laut der Miteigentümerin im Jahr 2009 eingebaut. Die Herstellungskosten konnten seitens der Miteigentümerin nicht genannt werden. Die Einbauküche hat folgende funktionstüchtige Elektrogeräte, von denen einzelne Geräte bereits erneuert wurden: - Ceranfeld - Backofen (Alter etwa 4 Jahre) - einfacher Kühlschrank ohne Gefrierfach - Spülmaschine (Alter etwa 4 Jahre) - Dunstabzugshaube Bei der Einbauküche wird der Zeitwert auf ca. 1.500,00 € geschätzt.
--------------------	--

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: gut, wegen Wohnungsschwerpunkt nach Süden ausgerichtet

3.3 Außenanlagen

Der Vorgarten besteht aus einer Rasenfläche, gepflasterten Freiflächen und Pflanzbeeten.

Der rückwärtige Garten des Wohnungseigentums Nr. 2 (Sondernutzungsfläche) besteht überwiegend aus Betonpflasterflächen und Pflanzbeeten mit Baum- und Strauchwerk.

Die Einfriedung besteht aus einem Holzzaun, einem Drahtmattenzaun und Hecken.

Die Außenanlagen wurden insgesamt normal gestaltet.

3.4 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

3.4.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

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

Baumängel/Bauschäden,
Instandhaltungsstau:

- Die Holzdielen des Balkons 1 im OG sind erneuerungsbedürftig.
- Die Holzfenster bedürfen eines neuen Schutzanstrichs.
- Der Arretierungsmechanismus des Fensters im Schlafzimmer im DG ist defekt.
- Es sind deutliche Gebrauchsspuren erkennbar.

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

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

3.4.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit

Wirtschaftliche Wertminderung: Für die vorgenannten Baumängel/Bauschäden wurde nach sachverständiger Schätzung ein **Wertabschlag in Höhe von rd. 6.000,00 €** festgestellt.

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

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

Gebäudezustand: Der bauliche Zustand ist insgesamt als bauzeittypisch anzusehen.

Es ist ein deutlicher Unterhaltungsstau erkennbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 565,32/1.000 Anteils an dem Erbbaurecht Gemarkung Marl, Flur 80, Flurstück 959, Gebäude- und Freifläche, Hölderlinweg Nr. 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Hölderlinweg 1 in 45768 Marl, (Obergeschoss und Dachgeschoss) nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan sämtlich mit Nr. 2 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche (gelb), im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Wohnungserbbaugrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Hölderlinweg 1

565,32/1.000 MEA, Wohnungseigentum Nr. 2 mit Sondernutzungsrecht

Erbbaugrundbuch Marl	Blatt 26057	lfd. Nr.: 1	
Gemarkung Marl	Flur 80	Flurstück 959	Fläche: 386 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen 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. Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantieren Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

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

Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

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

Hinweis:

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

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags 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 Wertermittlungstichtag 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, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlte oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

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

4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

Gemeinde:	Marl
Postleitzahl:	45768
Gemarkungsname:	Marl
Gemarkungsnummer:	5124
Ortsteil:	Brassert
Bodenrichtwertnummer:	3035
Bodenrichtwert:	310 €/m ² (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2025-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I – II
Tiefe:	35 m
Bemerkung:	Uhlandstraße

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

4.3.2 Ermittlung des Bodenwertanteils des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	80
Flurstück:	959
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	386 m ²
Grundstückstiefe:	rd. 24 m
tats. Nutzung:	Das Flurstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut.

Ermittlung des Bodenwertanteils		
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)		310,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	310,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 28.04.2025 ¹⁾	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	310,00 €/m ²
Ausrichtung des Wohnungsschwerpunktes nach Süden ²⁾	×	1,05
Anpassung an die Nutzung ³⁾	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	325,50 €/m ²
Anpassung an die Geschosshöhe ⁴⁾	×	1,00
Grundstückstiefenanpassung (24 m i. M. statt 35 m) ⁵⁾	×	1,10
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	358,05 €/m ²
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	358,05 €/m ²
Grundstücksfläche	×	386,00 m ²
	=	138.207,30 €
Zu-/Abschläge	±	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	138.207,30 €
bezogen auf den Miteigentumsanteil 565,32/1.000 MEA	=	78.131,35 €
Bodenwertanteil, gerundet	rd.	78.100,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- ¹⁾ Der Bodenrichtwert ist in den letzten drei Vorjahren konstant geblieben und wurde zum Anfang 2025 um 20,00 €/m² angehoben. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.

- 2) Bei Wohnbaugrundstücken wird die Ausrichtung des Grundstücks, insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung berücksichtigt. Im Bodenrichtwert ist die Ausrichtung nicht berücksichtigt. Es ist daher nahe liegend, dass Grundstücke mit Nordausrichtung gegenüber Grundstücken mit Südausrichtung im Wert geringer anzusetzen sind. Bei dem Bewertungsobjekt wird die Ausrichtung nach Süden mit einem Zuschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.
- 3) Der Bodenrichtwert ist für die allgemeine Wohnnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 4) Der Bodenrichtwert ist für die ein- bis zweigeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit ist somit nicht erforderlich.
- 5) Für die Anpassung des Bodenrichtwertes an die Grundstückstiefe des Bewertungsobjektes wurden vom örtlichen Gutachterausschuss Auswertungsergebnisse veröffentlicht. Demnach ist bei einer Grundstückstiefe von 24 m i. M. ein Zuschlag in Höhe von 10 % anzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwertanteil zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025 auf **78.100,00 €** geschätzt.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und 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 (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnung Nr. 2
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	192,21 m ²
NHK, Gebäude (inkl. BNK)	
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	896,00 €/m ²
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	172.220,16 €
NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)	
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	22.219,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	1.000,00 €
Baupreisindex (BPI) 02/2025 (2010 = 100)	187,2
Regionalfaktor (↗ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0
Herstellungskosten (inkl. BNK)	
• Normgebäude	322.396,14 €
• besondere Bauteile (GND = 80 Jahre)	41.593,97 €
• besondere Bauteile (GND = 30 Jahre)	1.872,00 €
Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)	365.862,11 €
Alterswertminderung	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	47 Jahre
• prozentual, Normgebäude	41,30 %
• Betrag, Normgebäude	133.149,61 €
• prozentual, besondere Bauteile (GND = 80 Jahre)	41,30 %
• Betrag, besondere Bauteile (GND = 30 Jahre)	17.178,31 €
• prozentual, besondere Bauteile (GND = 80 Jahre)	50,00 %
• Betrag, besondere Bauteile (GND = 30 Jahre)	936,00 €
Zeitwerte (inkl. BNK)	
• Betrag, Normgebäude	189.246,53 €
• Betrag, besondere Bauteile (GND = 80 Jahre)	24.415,66 €
• Betrag, besondere Bauteile (GND = 30 Jahre)	936,00 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	214.598,19 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	=	214.598,19 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	15.021,86 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	229.620,05 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	78.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	307.720,05 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,80
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	246.176,04 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	246.176,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand (vgl. Gutachten Abschnitt 3.4.2)	-	6.000,00 €
Sondernutzungsrecht, Garten (vgl. Gutachten Abschnitt 4.5.4)	+	5.070,00 €
	=	245.246,04 €
Sachwert	rd.	245.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 3	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; Holzzargen
Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Ausführung
Fußböden (Wägungsanteil 5,0 %)	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC; Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, Raum hoch gefliest
Heizung (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 3	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6,0 %)	
Standardstufe 3	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Hinweise:

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

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1		
Dach	15,0 %			1		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1		
Innenwände und -türen	11,0 %			1		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				1	
Fußböden	5,0 %			1		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1		
Heizung	9,0 %			1		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	89,0 %	11,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: frei stehend
 Gebäudetyp: Typ 1.11 KG, zwei Vollgeschosse, voll ausgebautes Dachgeschoss

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	89,0	743,15
4	1.005,00	11,0	110,55
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 853,70

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	853,70 €/m ² BGF
abweichende Bauweise: frei stehend	x	1,00
Abweichende Bauweise: Zweifamilienhaus	x	1,05
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	896,39 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd.	896,00 €/m² BGF

Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses wurde mit rd. 340 m² (BGF) festgestellt (vgl. Anlage 7, Seite 5).

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen, Gemeinschaftseigentum, anteilig

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe	3.354,83 €
kl. Kellerlichtschächte	1.242,81 €
gr. Kellerlichtschacht für Raum Gast	1.552,70 €
Eingangsüberdachung als Schleppdach	1.491,16 €
Balkon 1 mit Wendeltreppe	6.833,84 €
Balkon 2	4.970,16 €
Dachgaube	4.970,16 €
Summe:	24.415,66 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen, Sondereigentum

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Markise WE-Nr. 2	936,00 €
Summe:	936,00 €

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

Anmerkungen:

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

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) 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 Februar 2025 ermittelt und lag bei 187,2 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 Ausbaurzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen (Zeitwerte)	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7 % der Gebäudesachwerte	15.021,86 €
Summe	15.021,86 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

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

Gebäudealter

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1992 errichtet und ist somit rd. 33 Jahre alt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Da jedoch das Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abstellt und aus diesem Modell der Sachwertfaktor übernommen wurde, wird die GND von 80 Jahren angesetzt. Dies ist unter Berücksichtigung der langen Restnutzungsdauer auch als wahrscheinlicher anzunehmen.

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

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

Wohnhaus

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>33 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	47 Jahre

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentume und Wohnungserbbaurechte keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Es lagen jedoch Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser vor, die zunächst als Grundlage herangezogen wurden.

Um auf einen Sachwertfaktor für das Wohnungseigentum abstellen zu können wurden die vorliegenden Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume und Ein- und Zweifamilienhäuser verglichen und der Wertunterschied bestimmt. Durch Vergleich mit dem Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser konnte sodann der Sachwertfaktor für das Wohnungseigentum eingegrenzt werden.

Danach liegen Kaufpreise unter zusätzlicher Berücksichtigung der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes für gleichartige Grundstücke in der Region rd. 20 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnungseigentum Nr. 2	107,15		7,53	806,84	9.682,08
Summe					806,84	9.682,08

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet, sondern von der Miteigentümerin vollständig eigen genutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Die Gartennutzung als Sondernutzungsrecht wurde gesondert bewertet, weil der Wertansatz auch im Sachwertverfahren zu berücksichtigen ist.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.682,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,92 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.122,74 €
jährlicher Reinertrag	=	7.559,34 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,5 % von 78.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	1.952,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.606,84 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 47 Jahren Restnutzungsdauer	×	27,467
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	154.003,07 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	78.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	232.103,07 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	232.103,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten (vgl. Gutachten Abschnitt 3.4.2)	–	6.000,00 €
• Sondernutzungsrecht, Garten (vgl. Gutachten Abschnitt 4.5.4)	+	5.070,00 €
	=	231.173,07 €
Ertragswert	rd.	231.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir nicht durchgeführt, sondern aus den Bauakten der Stadt Marl übernommen. 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 Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Marl (Stand 01.04.2024) ermittelt.

Wohnungsmiete

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualtersklasse, Gruppe VI, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1992 bis 2001 bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, Unterwert wegen Baujahr 1992		7,35 €/m ²
Zuschlag für Zweifamilienhaus	+ 2,5 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	+ 2,5 %	+ 0,18 €/m ²
Mietwert laut Mietspiegel:		rd. 7,53 €/m²

Ein eventuell ansetzbarer Abschlag für die Wohnungsgröße wurde aufgrund der Tatsachen, dass sich das Bewertungsobjekt nicht in einem typischen Mehrfamilienhaus befindet, sondern in einem Zweifamilienhaus, für nicht angemessen erachtet.

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Verwaltungskosten

Wohnungseigentume: 429,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 14,00 €/m² Wohnfläche pro Jahr

Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

Anagesetzte Verwaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnungseigentume	1 Stck.	x	429,00 €/Stck.	=	429,00 €
				Σ	429,00 €

Anagesetzte Instandhaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	107,15 m ²	x	14,00 €/m ²	=	1.500,10 €
				Σ	1.500,10 €

Anagesetztes Mietausfallwagnis:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	9.682,08 €	=	193,64 €
				Σ	193,64 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = **2.122,74 €**

prozentualer Anteil vom Rohertrag = **21,92 %**

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der zu erwartenden Restnutzungsdauer und der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Der regionale Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume wurde im Grundstücksmarktbericht der Stadt Marl mit 2,6 % ± 1,2 % angegeben. Dabei wurde eine mittlere Restnutzungsdauer von 39 Jahren festgestellt. Da bei dem Bewertungsobjekt eine Restnutzungsdauer von 47 Jahren geschätzt wurde, muss dieser noch angepasst werden.

Das Bewertungsobjekt wird geringfügig besser als der Durchschnitt eingeschätzt, welches den Liegenschaftszinssatz geringfügig mindert. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird daher innerhalb der angegebenen Spannen und nach Einschätzung der Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes im regionalen Markt mit 2,5 % angenommen.

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 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

rd. **245.000,00 €**,
rd. **231.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit	
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,0 (a) x 0,7 (b) = 0,7 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,7 (c) x 1,0 (d) = 0,7.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[245.000,00 \text{ €} \times 0,7 + 231.000,00 \text{ €} \times 0,7] / 1,40 = 238.000,00 \text{ €}$

Hierbei handelt es sich um das fiktive Volleigentum. Der Werteinfluss des Erbbaurechts wird nachfolgend berücksichtigt.

4.6.5 Verkehrswert des fiktiv erbbauzinsfreien Erbbaurechts

Bestimmt wird der Verkehrswert des fiktiv erbbauzinsfreien Erbbaurechts. Werteeinflüsse durch Erbbauzinsreallasten werden nachfolgend gesondert bewertet.

Wert des Erbbaurechts auf Basis des finanzmathematischen Werts nach ImmoWertV 21

Wert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)		238.000,00 €
Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	–	78.100,00 €
angemessener Erbbauzins:		
78.100,00 € x 3 %	=	2.343,00 €
erzielbarer Erbbauzins (fiktiv erbbauzinsfrei)	–	0,00 €
Differenz	=	2.343,00 €
Kapitalisierungsfaktor bei Zinssatz		
2,5 % (gemäß ImmoWert A) und Restlaufzeit (RLZ) des Erbbaurechts rd. 62 Jahre	x	31,347
	=	73.446,02 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	+	73.446,02 €
Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen		
Restlaufzeit des Erbbaurechts (RLZ): 62 Jahre > Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (RND): 47 Jahre	–	0,00 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	233.346,02 €
objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (§ 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV 21), vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 Seite 70	x	0,85
vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	198.344,12 €
(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht (§ 47 Abs. 4 Satz 2 vgl. auch Nr. 49.2)	±	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	198.344,12 €
(ggf.) weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	0,00 €
Vergleichswert des Erbbaurechts	=	198.344,12 €
Wert des Erbbaurechts, fiktiv erbbauzinsfrei, gerundet	rd.	198.300,00 €

4.6.6 Barwert der Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 1 zu 1

Bestimmt wird nur die Wertminderung durch die Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 1 zu 1.

Eintragung im Grundbuchblatt von Marl Blatt 26057 Abt. II Lfd. Nr. 1 zu 1

Erbbauzins von jährlich 872,85 DM – achthundertzweiundsiebzig 85/100 Deutsche Mark – für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. Januar 1987 eingetragen am 22. April 1988 und unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 31. März 1988 von Blatt 18946 übertragen am 22. April 1988 zu gleichem Rang mit der Post Abteilung II Nummer 2. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 24. August 2001.

Wert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)		238.000,00 €
Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	–	78.100,00 €
angemessener Erbbauzins:		
78.100,00 € x 3 %	=	2.343,00 €
Erbbauzins aus Eintragung Abt. II lfd. Nr. 1 zu 1	–	446,28 €
Differenz	=	1.896,72 €
Kapitalisierungsfaktor bei Zinssatz		
2,5 % (gemäß ImmoWert A) und Restlaufzeit (RLZ) des Erbbaurechts rd. 62 Jahre	x	31,347
	=	59.456,48 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	+	59.456,48 €
Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen		
Restlaufzeit des Erbbaurechts (RLZ): 62 Jahre > Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (RND): 47 Jahre	–	0,00 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	219.356,18 €
objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (§ 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV 21), vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 Seite 70	x	0,85
vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	186.453,01 €
(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht (§ 47 Abs. 4 Satz 2 vgl. auch Nr. 49.2)	±	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	186.453,01 €
(ggf.) weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	0,00 €
Vergleichswert des Erbbaurechts	=	186.453,01 €
Wert des Erbbaurechts mit Eintragung Abt. II lfd. Nr. 1 zu 1	rd.	186.500,00 €

die Wertminderung durch die Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 1 zu 1 ergibt sich aus der Differenz des Wertes des fiktiv erbbauzinsfreien Erbbaurechts zum Wert des Erbbaurechts mit Eintragung Abt. II lfd. Nr. 1 zu 1, demnach 198.300,00 € – 186.500,00 € = 11.800,00 €.

Die Wertminderung der Eintragung beträgt somit rd. 11.800,00 €

Die Erbbauzinsreallast wirkt sich wertmindernd auf den Verkehrswert des zunächst erbbauzinsfreien Erbbaurechts aus. Falls das Recht nach der Zwangsversteigerung bestehen bleibt, ist dieser Betrag sowohl vom Sachwert, als auch vom Ertragswert abzuziehen. Der Ersteher hat dann jedoch den Erbbauzins in Höhe von 446,28 € per anno an den Erbbaurechtsgeber zu entrichten.

4.6.7 Barwert der Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 2 zu 1

Bestimmt wird nur die Vormerkung zur Sicherung auf Erhöhung des Erbbauzinses Abt. II lfd. Nr. 2 zu 1.

Berücksichtigt wird die zum Stichtag im Grundbuch noch nicht eingetragene, jedoch gemäß Erbbaurechtevertrag zulässige Erbbauzinsanpassung.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des jeweiligen Eigentümers der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke auf Erhöhung des Erbbauzinses. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. Januar 1987 zu gleichem Rang mit dem Recht Abteilung II Nummer 1 eingetragen am 22. April 1988. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 24. August 2001.

Wert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)		238.000,00 €
Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	–	78.100,00 €
angemessener Erbbauzins:		
78.100,00 € x 3 %	=	2.343,00 €
Erbbauzins aus Eintragung Abt. II lfd. Nr. 2 zu 1	–	252,88 €
Differenz	=	2.090,12 €
Kapitalisierungsfaktor bei Zinssatz		
2,5 % (gemäß ImmoWert A) und Restlaufzeit (RLZ) des Erbbaurechts rd. 62 Jahre	x	31,347
	=	65.518,99 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	+	65.518,99 €
Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen		
Restlaufzeit des Erbbaurechts (RLZ): 62 Jahre > Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (RND): 47 Jahre	–	0,00 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	225.418,99 €
objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (§ 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV 21), vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 Seite 70	x	0,85
vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	191.606,14 €
(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht (§ 47 Abs. 4 Satz 2 vgl. auch Nr. 49.2)	±	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	191.606,14 €
(ggf.) weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	0,00 €
Vergleichswert des Erbbaurechts	=	191.606,14 €
Wert des Erbbaurechts mit Eintragung Abt. II lfd. Nr. 2 zu 1	rd.	191.600,00 €

die Wertminderung durch die Vormerkung zur Sicherung auf Erhöhung des Erbbauzinses Abt. II lfd. Nr. 2 zu 1 ergibt sich aus der Differenz des Wertes des fiktiv erbbauzinsfreien Erbbaurechts zum Wert des Erbbaurechts mit Eintragung Abt. II lfd. Nr. 2 zu 1, demnach 198.300,00 € – 191.600,00 € = 6.700,00 €.

Die Wertminderung der Eintragung beträgt somit rd. 6.700,00 €

Die Vormerkung zur Sicherung auf Erhöhung des Erbbauzinses wirkt sich wertmindernd auf den Verkehrswert des zunächst erbbauzinsfreien Erbbaurechts aus. Falls das Recht nach der Zwangsversteigerung bestehen bleibt, ist dieser Betrag sowohl vom Sachwert, als auch vom Ertragswert abzuziehen. Der Ersteher hat dann jedoch den Erbbauzins in Höhe von 252,88 € per anno an den Erbbaurechtsgeber zu entrichten.

4.6.8 Barwert des Vorkaufsrechts Abt. II lfd. Nr. 3 zu 1

Bestimmt wird nur die Wertminderung durch das Vorkaufsrecht Abt. II lfd. Nr. 3 zu 1.

Lfd. Nr. 3 zu 1

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. Januar 1987 eingetragen am 22. April 1988. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 24. August 2001.

- Das Vorkaufsrecht wird in der Wertermittlungsliteratur sehr kontrovers diskutiert. In [4] Gerady/Möckel, 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 [5] Kleiber/Simon/Weyers § 1 WertV Rn. 101 wird dieser Wert als zu hoch angesehen. Dies wird meinerseits ins Besondere im Zwangsversteigerungsverfahren ebenso gesehen. Es wird eine Minderung in Höhe von 0,5 % des Verkehrswertes des erbbauzinsfreien Erbbaurechts für angemessen erachtet.

Wertminderung	=	erbbauzinsfreies Erbbaurecht	x	0,5 %
	=	198.300,00 €	x	0,005
	=	<u>991,50 €</u>		

Die Wertminderung wird somit auf ca. 1.000,00 € geschätzt.

4.6.9 Barwert der Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 4 zu 1

Bestimmt wird nur die Wertminderung durch die Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 4 zu 1.

Lfd. Nr. 4 zu 1

Weiterer Erbbauzins von 259,68 DM (zweihundertneunundfünzig Komma 68/100 Deutsche Mark) jährlich für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Juli 2001 (UR 307/01 Notar Knauf) eingetragen am 24. August 2001.

Wert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)		238.000,00 €
Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	–	78.100,00 €
angemessener Erbbauzins:		
78.100,00 € x 3 %	=	2.343,00 €
Erbbauzins aus Eintragung Abt. II lfd. Nr. 4 zu 1	–	132,77 €
Differenz	=	2.210,23 €
Kapitalisierungsfaktor bei Zinssatz		
2,5 % (gemäß ImmoWert A) und Restlaufzeit (RLZ) des Erbbaurechts rd. 62 Jahre	x	31,347
	=	69.284,08 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	+	69.284,08 €
Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen		
Restlaufzeit des Erbbaurechts (RLZ): 62 Jahre > Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (RND): 47 Jahre	–	0,00 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	229.184,08 €

objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (§ 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV 21), vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 Seite 70	x	0,85
vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	194.806,47 €
(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht (§ 47 Abs. 4 Satz 2 vgl. auch Nr. 49.2)	±	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	194.806,47 €
(ggf.) weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	0,00 €
Vergleichswert des Erbbaurechts	=	194.806,47 €
Wert des Erbbaurechts mit Eintragung Abt. II lfd. Nr. 4 zu 1	rd.	194.800,00 €

die Wertminderung durch die Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 4 zu 1 ergibt sich aus der Differenz des Wertes des fiktiv erbbauzinsfreien Erbbaurechts zum Wert des Erbbaurechts mit Eintragung Abt. II lfd. Nr. 4 zu 1, demnach 198.300,00 € – 194.800,00 € = 3.500,00 €.

Die Wertminderung der Eintragung beträgt somit rd. 3.500,00 €

Die Erbbauzinsreallast wirkt sich wertmindernd auf den Verkehrswert des zunächst erbbauzinsfreien Erbbaurechts aus. Falls das Recht nach der Zwangsversteigerung bestehen bleibt, ist dieser Betrag sowohl vom Sachwert, als auch vom Ertragswert abzuziehen. Der Ersteher hat dann jedoch den Erbbauzins in Höhe von 132,77 € per anno an den Erbbaurechtsgeber zu entrichten.

4.6.10 Barwert der Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 6 zu 1

Bestimmt wird nur die Wertminderung durch die Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 6 zu 1.

Lfd. Nr. 6 zu 1

Weiterer Erbbauzins in Höhe von einhundertein 11/100 Euro jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Bezug: Bewilligung vom 24.11.2009 (UR-Nr. 352/09, Notar Dirk Hünerbein, Marl). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 7. Eingetragen am 07.12.2009.

Wert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)		238.000,00 €
Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	–	78.100,00 €
angemessener Erbbauzins:		
78.100,00 € x 3 %	=	2.343,00 €
Erbbauzins aus Eintragung Abt. II lfd. Nr. 6 zu 1	–	101,11 €
Differenz	=	2.241,89 €
Kapitalisierungsfaktor bei Zinssatz		
2,5 % (gemäß ImmoWert A) und Restlaufzeit (RLZ) des Erbbaurechts rd. 62 Jahre	x	31,347
	=	70.276,53 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	+	70.276,53 €
Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen		
Restlaufzeit des Erbbaurechts (RLZ): 62 Jahre > Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (RND): 47 Jahre	–	0,00 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	230.176,53 €
objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (§ 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV 21), vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 Seite 70	x	0,85

vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	195.650,05 €
(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht (§ 47 Abs. 4 Satz 2 vgl. auch Nr. 49.2)	±	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	195.650,05 €
(ggf.) weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	0,00 €
Vergleichswert des Erbbaurechts	=	195.650,05 €
Wert des Erbbaurechts mit Eintragung Abt. II lfd. Nr. 6 zu 1	rd.	195.700,00 €

die Wertminderung durch die Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 6 zu 1 ergibt sich aus der Differenz des Wertes des fiktiv erbbauzinsfreien Erbbaurechts zum Wert des Erbbaurechts mit Eintragung Abt. II lfd. Nr. 6 zu 1, demnach 198.300,00 € – 195.700,00 € = 2.600,00 €.

Die Wertminderung der Eintragung beträgt somit rd. 2.600,00 €

Die Erbbauzinsreallast wirkt sich wertmindernd auf den Verkehrswert des zunächst erbbauzinsfreien Erbbaurechts aus. Falls das Recht nach der Zwangsversteigerung bestehen bleibt, ist dieser Betrag sowohl vom Sachwert, als auch vom Ertragswert abzuziehen. Der Ersteher hat dann jedoch den Erbbauzins in Höhe von 101,11 € per anno an den Erbbaurechtsgeber zu entrichten.

4.6.11 Werteinfluss des Zwangsversteigerungseintrages Abt. II lfd. Nr. 8 zu 1

Lfd. Nr. 8 zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 9/24). Eingetragen am 25.04.2024.

- 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.

4.6.12 Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Wohnungserbbaugrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Hölderlinweg 1

565,32/1.000 MEA, Wohnungseigentum Nr. 2 mit Sondernutzungsrecht

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Marl	26057	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche:
Marl	80	959	386 m ²

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 565,32/1.000 Anteils an dem fiktiv erbbauzinsfreien Erbbaurecht Gemarkung Marl, Flur 80, Flurstück 959, Gebäude- und Freifläche, Hölderlinweg Nr. 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Hölderlinweg 1 in 45768 Marl, (Obergeschoss und Dachgeschoss) nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan sämtlich mit Nr. 2 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche (gelb), im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, wurde entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 28.04.2025 mit rd.

198.300,00 €

(in Worten: einhundertachtundneunzigtausenddreihundert 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 16. Mai 2025

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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 2025
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2025
- [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 2025
- [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 Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

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

GEG:

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

II. BV:

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

WEG:

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

WoFIV:

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

ErbbauRG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung 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 3.1: Auszug aus der Flurkarte von Marl
- Anlage 3.2: Lageplan des Sondernutzungsrechts der WE Nr. 2
- Anlage 4.1: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 4.2: Innenaufnahmen
- Anlage 5: Bauzeichnungen
- Anlage 6: Baubeschreibung
- Anlage 7: Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 8: Amtliche Auskünfte