

Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens

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

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

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

DIPL.-ING. (FH) VOLKER RÜPING

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



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

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

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

Geschäftsnummer: 032 K 010/25
Gutachtennummer: 2025-05-033

Marl, den 19. Februar 2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) mehrerer Wohnungs- und Teileigentume eines mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 83, Flurstück 950, Gebäude- und Freifläche, Im Lohenfeld 12 in 45768 Marl.

Bewertungsgegenstand sind die Wohnungseigentume Nrn. 1, 3, 4 und 8, sowie die Teileigentume Nrn. 9, 10, 12 und 15.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 05.02.2026 ermittelt mit rd.

1.040.000,00 €

(in Worten: eine Million vierzigtausend Euro)

Die Bewertung der gegenständlichen Wohnungs- und Teileigentume erfolgte auftragsgemäß als ein Gesamtausgebot.

Aufgrund der Vielzahl der zur Verfügung stehenden Innenaufnahmen und zur Wahrung der Privatsphäre (Datenschutz) wurden zum repräsentativen Eindruck nur Fotos der leer stehenden Wohneinheiten Nrn. 3 und 8 sowie der Gemeinschaftsräume im Gutachten verwendet. Die nicht bildlich im Gutachten dokumentierten gegenständlichen Wohneinheiten wiesen keine Bauschäden auf und waren mangelfrei.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 76 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 50 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Großräumige Lage.....	9
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
2.2	Gestalt und Form.....	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation.....	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	18
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz.....	18
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	18
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	18
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	18
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	19
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	20
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	20
3.2	Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.....	20
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	20
3.2.2	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung.....	20
3.2.3	Ausführung und Ausstattung.....	21
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	22
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	23
3.2.6	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss links.....	23
3.2.7	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 3 im Erdgeschoss rechts.....	25
3.2.8	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 4 im Obergeschoss links.....	26
3.2.9	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 8 im Dachgeschoss rechts.....	28
3.3	Außenanlagen.....	30
3.4	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung.....	30
3.4.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau.....	30
3.4.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit.....	30
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	31
4.1	Grundstücksdaten.....	31
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	31
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	31
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	32
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	33
4.2.4	Bewertung des Grundstücks.....	34
4.3	Bodenwertermittlung.....	35
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale.....	35
4.3.2	Ermittlung des Gesamtbodenwerts.....	36
4.4	Ertragswertermittlung.....	37
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	37
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	38
4.4.3	Ertragswertberechnung der Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss links.....	40
4.4.4	Ertragswertberechnung der Wohneinheit Nr. 3 im Erdgeschoss rechts.....	41
4.4.5	Ertragswertberechnung der Wohneinheit Nr. 4 im Obergeschoss links.....	42
4.4.6	Ertragswertberechnung der Wohneinheit Nr. 8 im Dachgeschoss rechts.....	43
4.4.7	Ertragswertberechnung eines TG-Einstellplatzes (exemplarisch).....	44
4.4.8	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	44
4.5	Sachwertermittlung.....	49
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	49

4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	49
4.5.3	Sachwertberechnung der Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss links.....	53
4.5.4	Sachwertberechnung der Wohneinheit Nr. 3 im Erdgeschoss rechts	55
4.5.5	Sachwertberechnung der Wohneinheit Nr. 4 im Obergeschoss links	57
4.5.6	Sachwertberechnung der Wohneinheit Nr. 8 im Dachgeschoss rechts	59
4.5.7	Sachwertberechnung der TG-Einstellplätze	60
4.5.8	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	61
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	67
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	67
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	67
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	67
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	68
4.6.5	Plausibilisierung des Einzelwerte	68
4.6.6	Bildung des Verkehrswerts aus Einzelwerten	71
4.6.7	Verkehrswert.....	72
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	74
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	74
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen.....	74
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	74
6	Verzeichnis der Anlagen	76

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand: Bewertungsgegenstand sind die Wohnungseigentume Nrn. 1, 3, 4 und 8, sowie die Teileigentume Nrn. 9, 10, 12 und 15.

Laut Teilungserklärung § 3 Abschnitt 4 befinden sich noch vier nicht überdachte Stellplätze auf dem Wertermittlungsgrundstück, die nicht einem Sondernutzungsrecht unterliegen und zur freien Vermietung vorgesehen sind.

Nach Rücksprache mit den Mietern der Wohneinheiten Nrn. 1 und 4 sind zwei der vorgenannten Stellplätze zu je 25,00 €/Mon. an diese beiden Mietparteien vermietet. Eine rechtssichere Zuordnung ist dies jedoch nicht, daher wurden die Stellplätze in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Die Mieteinnahmen müssten somit der Gemeinschaftskasse zugeführt werden. Dies konnte vom Sachverständigen jedoch nicht geprüft werden.

Der Wert eines Stellplatzes unter der Fiktion eines Sondernutzungsrechts wird dem Amtsgericht mit gesondertem Schreiben mitgeteilt.

Objektadresse: Im Lohenfeld 12
45768 Marl

Grundbuchangaben:

Wohnungsgrundbuch von:	Marl
Blatt-Nr.:	31494
Laufende Nr. des Grundstücks:	1
Miteigentumsanteil:	131,009/1.000 MEA
Gemarkung:	Marl
Flur:	83
Flurstück:	950
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Im Lohenfeld 12
Größe:	889 m ²
Sondereigentum:	Wohneinheit Nr. 1
Sondernutzungsrecht:	Terrassenfläche T1 und Gartenfläche GF 1

Wohnungsgrundbuch von:	Marl
Blatt-Nr.:	31496
Laufende Nr. des Grundstücks:	1
Miteigentumsanteil:	131,419/1.000 MEA
Gemarkung:	Marl
Flur:	83
Flurstück:	950
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Im Lohenfeld 12
Größe:	889 m ²
Sondereigentum:	Wohneinheit Nr. 3
Sondernutzungsrecht:	Terrassenfläche T3 und Gartenfläche GF 3

Wohnungsgrundbuch von: Marl
Blatt-Nr.: 31497
Laufende Nr. des Grundstücks: 1
Miteigentumsanteil: 129,368/1.000 MEA
Gemarkung: Marl
Flur: 83
Flurstück: 950
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
Lage: Im Lohenfeld 12
Größe: 889 m²
Sondereigentum: Wohneinheit Nr. 4
Sondernutzungsrecht: keins

Wohnungsgrundbuch von: Marl
Blatt-Nr.: 31501
Laufende Nr. des Grundstücks: 1
Miteigentumsanteil: 115,312/1.000 MEA
Gemarkung: Marl
Flur: 83
Flurstück: 950
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
Lage: Im Lohenfeld 12
Größe: 889 m²
Sondereigentum: Wohneinheit Nr. 8
Sondernutzungsrecht: keins

Teileigentumsgrundbuch von: Marl
Blatt-Nr.: 31502
Laufende Nr. des Grundstücks: 1
Miteigentumsanteil: 6,000/1.000 MEA
Gemarkung: Marl
Flur: 83
Flurstück: 950
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
Lage: Im Lohenfeld 12
Größe: 889 m²
Sondereigentum: Tiefgaragenstellplatz Nr. 9
(STP 9)
Sondernutzungsrecht: keins

Teileigentumsgrundbuch von: Marl
Blatt-Nr.: 31503
Laufende Nr. des Grundstücks: 1
Miteigentumsanteil: 6,000/1.000 MEA
Gemarkung: Marl
Flur: 83
Flurstück: 950
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
Lage: Im Lohenfeld 12
Größe: 889 m²
Sondereigentum: Tiefgaragenstellplatz Nr. 10
(STP 10)
Sondernutzungsrecht: keins

Teileigentumsgrundbuch von: Marl
Blatt-Nr.: 31505
Laufende Nr. des Grundstücks: 1
Miteigentumsanteil: 6,000/1.000 MEA
Gemarkung: Marl
Flur: 83
Flurstück: 950
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
Lage: Im Lohenfeld 12
Größe: 889 m²
Sondereigentum: Tiefgaragenstellplatz Nr. 12
(STP 12)
Sondernutzungsrecht: keins

Teileigentumsgrundbuch von: Marl
Blatt-Nr.: 31508
Laufende Nr. des Grundstücks: 1
Miteigentumsanteil: 6,000/1.000 MEA
Gemarkung: Marl
Flur: 83
Flurstück: 950
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
Lage: Im Lohenfeld 12
Größe: 889 m²
Sondereigentum: Tiefgaragenstellplatz Nr. 15
(STP 15)
Sondernutzungsrecht: keins

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom 09. Mai 2025

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

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Derzeitige Nutzung: In dem Bewertungsobjekt befinden sich im Erdgeschoss und 1.
OG jeweils drei Wohneinheiten und im Dachgeschoss zwei
Wohneinheiten. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume
und die Tiefgaragenstellplätze.

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

Wertermittlungsstichtag: 05. Februar 2026

Tage der Ortsbesichtigungen: 02. Februar 2026 und 05. Februar 2026

Dauer der Ortsbesichtigungen:	<u>02. Februar 2026</u> Beginn: 10.00 Uhr Ende: 11.40 Uhr <u>05. Februar 2026</u> Beginn: 14.00 Uhr Ende: 15.30 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	Bei den Ortsterminen konnten alle gegenständlichen Wohnungseigentume, die Tiefgarage und die Gemeinschaftsräume (Treppenhaus, Aufzug, Fahrräder, Hausanschluss und Heizung) besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zu den Ortsterminen waren die jeweiligen Mieter und der Sachverständige Volker Rüping anwesend.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000) • Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000) • Kopie der Teilungserklärung (ohne Bauzeichnungen), Urkundenrolle 194/2010 des Notars Dr. Norbert Drees in Marl vom 06. September 2010 • Kopie der Ergänzung der Teilungserklärung, Urkundenrolle 237/2010 des Notars Dr. Norbert Drees in Marl vom 18. Oktober 2010 • Auszug aus der Flurkarte des Kreises Recklinghausen für die Stadt Marl vom 01.09.2025 • beglaubigter Ausdruck des Wohnungsgrundbuchblattes von Marl Blatt 31494, Seiten 1 – 9 von 9 vom 08.04.2025 mit letzter Änderung vom 08.04.2025 • beglaubigter Ausdruck des Wohnungsgrundbuchblattes von Marl Blatt 31496, Seiten 1 – 9 von 9 vom 08.04.2025 mit letzter Änderung vom 08.04.2025 • beglaubigter Ausdruck des Wohnungsgrundbuchblattes von Marl Blatt 31497, Seiten 1 – 9 von 9 vom 08.04.2025 mit letzter Änderung vom 08.04.2025 • beglaubigter Ausdruck des Wohnungsgrundbuchblattes von Marl Blatt 31501, Seiten 1 – 9 von 9 vom 08.04.2025 mit letzter Änderung vom 08.04.2025 • beglaubigter Ausdruck des Teileigentumsgrundbuchblattes von Marl Blatt 31502, Seiten 1 – 9 von 9 vom 08.04.2025 mit letzter Änderung vom 08.04.2025 • beglaubigter Ausdruck des Teileigentumsgrundbuchblattes von Marl Blatt 31503, Seiten 1 – 9 von 9 vom 08.04.2025 mit letzter Änderung vom 08.04.2025 • beglaubigter Ausdruck des Teileigentumsgrundbuchblattes von Marl Blatt 31505, Seiten 1 – 9 von 9 vom 08.04.2025 mit letzter Änderung vom 08.04.2025 • beglaubigter Ausdruck des Teileigentumsgrundbuchblattes von Marl Blatt 31508, Seiten 1 – 9 von 9 vom 08.04.2025 mit letzter Änderung vom 08.04.2025 • zwei 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 Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl vom 25.08.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt des Kreises Recklinghausen vom 22.08.2025
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Zentralen Betriebshofes Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 26.08.2025
- erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

	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. 10 km entfernt)
	Bochum	(ca. 23 km entfernt)
	Dortmund	(ca. 41 km entfernt)
	Essen	(ca. 29 km entfernt)
	Münster	(ca. 59 km entfernt)

Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 70 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	BAB 43 Richtung Münster bzw. Wuppertal Auffahrt Marl-Sinsen	(ca. 8 km entfernt)
	BAB 52 Richtung Münster bzw. Essen Auffahrt Marl-Frentrop	(ca. 3 km entfernt)
Bahnhof:	Anschlussstelle Marl-Mitte	(ca. 2 km entfernt)
Flughafen:	Dortmund-Wickede	(ca. 52 km entfernt)
	Düsseldorf Rhein-Ruhr	(ca. 63 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Alt-Marl. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich auf der Barkhausstraße in Höhe der Einmündung zur Liegnitzer Straße in fußläufiger Entfernung. 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 und im Ortsteil:	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 <i>Straßenverkehrs</i> und <i>Schiene (Bund) 24h-Pegel</i> vor. Für die Lärmkarten <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) ca. 23 m

Grundstücksgröße: Flurstück 950: 889 m²
(nachfolgend Bewertungsflurstück genannt)

Die Angabe der Flurstücksgröße im Grundbuchblatt stimmt mit der des Liegenschaftskatasters überein.

Grundstücksform: nahezu rechteckig mit abgeschrägten Ecken

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau: verkehrsberuhigte Gemeindestraße mit geringem Verkehrsaufkommen

Die Fahrbahn ist mit Schwarzdecke befestigt, die beidseitig vorhandenen Gehwege sind mit Betonplatten oder Pflaster befestigt. Einseitig ist eine Straßenbeleuchtung im üblichen Umfang vorhanden.

Anschlüsse an
Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung: Stromanschluss
Frisch- und Abwasser
Gas aus öffentlicher Versorgung
Telefon-Festnetzverbindung
Kabelanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: Grenzbebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich): Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Bergbaubedingte Einwirkungen: Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet in dem der Bergbau umgegangen ist. Alle untertägigen Abbautätigkeiten wurden jedoch bereits vor Jahrzehnten eingestellt.

Aus der Kartierung von Abbautätigkeiten der RAG (Ruhrkohle-Aktiengesellschaft) konnte im Internet unter Bürgerinformationsdienst

<https://geodaten.rag.de/mapapps/resources/apps/bid/index.html?lang=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:

Die beglaubigten Abschriften aus dem Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Marl, Blätter 31494, 31496, 31497, 31501, 31502, 31503, 31505 und 31508, jeweils Seiten 1 – 9 von 9 vom 08.04.2025 mit letzter Änderung vom 08.04.2025 konnten vom Sachverständigen eingesehen werden.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis, Blatt 31494:

Lfd. Nr. 1

131,009/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 83, Flurstück 950, Gebäude- und Freifläche, Im Lohenkamp 12, Größe 889 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss links nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 31494 bis 31509). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:

- an der Terrassen- und Gartenfläche („TF1“ und „GF1“) Nr. 1 des Aufteilungsplans (rot gekennzeichnet).

Bezug: Bewilligung vom 06.09.2010 und 18.10.2010 (UR-Nr. 194/2010 + 237/10, Notar Dr. Norbert Drees, Marl).

Von Blatt 31471 hierher übertragen am 29.10.2010.

Eintragungen in Abteilung II, Blatt 31494:

Lfd. Nr. 1 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 10/25). Eingetragen am 08.04.2025.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 L 2/25). Eingetragen am 08.04.2025.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis, Blatt 31496:

Lfd. Nr. 1

131,419/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 83, Flurstück 950, Gebäude- und Freifläche, Im Lohenkamp 12, Größe 889 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 31494 bis 31509). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:

- an der Terrassen- und Gartenfläche („TF3“ und „GF3“) Nr. 3 des Aufteilungsplans (blau gekennzeichnet).

Bezug: Bewilligung vom 06.09.2010 und 18.10.2010 (UR-Nr. 194/2010 + 237/10, Notar Dr. Norbert Drees, Marl).

Von Blatt 31471 hierher übertragen am 29.10.2010.

Eintragungen in Abteilung II, Blatt 31496:

Lfd. Nr. 1 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 10/25). Eingetragen am 08.04.2025.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 L 2/25). Eingetragen am 08.04.2025.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis, Blatt 31497:

Lfd. Nr. 1

129,368/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 83, Flurstück 950, Gebäude- und Freifläche, Im Lohenkamp 12, Größe 889 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im Obergeschoss links samt Balkon nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 31494 bis 31509).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden. Hier wurde kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Bezug: Bewilligung vom 06.09.2010 und 18.10.2010 (UR-Nr. 194/2010 + 237/10, Notar Dr. Norbert Drees, Marl).

Von Blatt 31471 hierher übertragen am 29.10.2010.

Eintragungen in Abteilung II, Blatt 31497:

Lfd. Nr. 1 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 10/25). Eingetragen am 08.04.2025.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 L 2/25). Eingetragen am 08.04.2025.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis, Blatt 31501:

Lfd. Nr. 1

115,312/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 83, Flurstück 950, Gebäude- und Freifläche, Im Lohenkamp 12, Größe 889 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss rechts samt Dachterrasse nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 31494 bis 31509). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden. Hier wurde kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Bezug: Bewilligung vom 06.09.2010 und 18.10.2010 (UR-Nr. 194/2010 + 237/10, Notar Dr. Norbert Drees, Marl).

Von Blatt 31471 hierher übertragen am 29.10.2010.

Eintragungen in Abteilung II, Blatt 31501:

Lfd. Nr. 1 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 10/25). Eingetragen am 08.04.2025.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 L 2/25). Eingetragen am 08.04.2025.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis, Blatt 31502:

Lfd. Nr. 1

6.000/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 83, Flurstück 950, Gebäude- und Freifläche, Im Lohenkamp 12, Größe 889 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz (STP 9).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 31494 bis 31509). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden. Hier wurde kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Bezug: Bewilligung vom 06.09.2010 und 18.10.2010 (UR-Nr. 194/2010 + 237/10, Notar Dr. Norbert Drees, Marl).

Von Blatt 31471 hierher übertragen am 29.10.2010.

Eintragungen in Abteilung II, Blatt 31502:

Lfd. Nr. 1 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 10/25). Eingetragen am 08.04.2025.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 L 2/25). Eingetragen am 08.04.2025.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis, Blatt 31503:

Lfd. Nr. 1

6.000/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 83, Flurstück 950, Gebäude- und Freifläche, Im Lohenkamp 12, Größe 889 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 10 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz (STP 10).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 31494 bis 31509). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden. Hier wurde kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Bezug: Bewilligung vom 06.09.2010 und 18.10.2010 (UR-Nr. 194/2010 + 237/10, Notar Dr. Norbert Drees, Marl).

Von Blatt 31471 hierher übertragen am 29.10.2010.

Eintragungen in Abteilung II, Blatt 31503:

Lfd. Nr. 1 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 10/25). Eingetragen am 08.04.2025.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 L 2/25). Eingetragen am 08.04.2025.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis, Blatt 31505:

Lfd. Nr. 1

6,000/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 83, Flurstück 950, Gebäude- und Freifläche, Im Lohenkamp 12, Größe 889 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 12 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz (STP 12).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 31494 bis 31509). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden. Hier wurde kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Bezug: Bewilligung vom 06.09.2010 und 18.10.2010 (UR-Nr. 194/2010 + 237/10, Notar Dr. Norbert Drees, Marl).

Von Blatt 31471 hierher übertragen am 29.10.2010.

Eintragungen in Abteilung II, Blatt 31505:

Lfd. Nr. 1 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 10/25). Eingetragen am 08.04.2025.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 L 2/25). Eingetragen am 08.04.2025.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis, Blatt 31508:

Lfd. Nr. 1

6,000/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 83, Flurstück 950, Gebäude- und Freifläche, Im Lohenkamp 12, Größe 889 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 15 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz (STP 15).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 31494 bis 31509).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonder Eigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden. Hier wurde kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Bezug: Bewilligung vom 06.09.2010 und 18.10.2010 (UR-Nr. 194/2010 + 237/10, Notar Dr. Norbert Drees, Marl).

Von Blatt 31471 hierher übertragen am 29.10.2010.

Eintragungen in Abteilung II, Blatt 31508:

Lfd. Nr. 1 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 10/25). Eingetragen am 08.04.2025.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 L 2/25). Eingetragen am 08.04.2025.

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

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

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

Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.

Anmerkungen zu Abt. III:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten:	Nach Auskunft des Fachdienstes Umwelt – untere Bodenschutzbehörde – des Kreises Recklinghausen vom 22.08.2025 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 25.08.2025 keine Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 8, Seite 2).
Denkmalschutz:	Ein Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt zum 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, oder beim Planungsamt der Stadt angefragt werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden zwei Bauakten vom Sachverständigen eingesehen. Demnach wird gemäß: • Baugenehmigung, Aktenzeichen 63-00450-09-32 vom 16.09.2009 zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Seniorenwohnungen und Tiefgarage • Rohbauabnahmeschein vom 09.12.2010 (Abnahme am 08.10.2010, Beanstandungen dem Bauherrn mitgeteilt) • Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung nach abschließender Fertigstellung vom 18.11.2011 (Abnahme vom 18.11.2011, 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 26.08.2025 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 8, Seite 3).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

3.2 Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweigeschossiges Gebäude Zwei- bis Dreispänner; frei stehend ausgeführt Das Gebäude ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut.
Baujahr:	2011
Außenansicht:	Wärmedämm-Verbundsystem (gemäß Bauunterlagen mit 120 mm Dämmung)

3.2.2 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:	Aufgrund des Baujahrs waren noch keine durchgreifenden Modernisierungen erforderlich.
Energieeffizienz:	Ein aktuell gültiger Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

Es lag zur Genehmigungsplanung jedoch ein Energieausweis nach EnEV vor. Er wurde auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs ermittelt.

Primärenergiebedarf: 75,23 kWh/(m²a)
Transmissionswärmeverluste: 0,430 W/(m²K)

Die damalige Anforderungen wurden erfüllt.

3.2.3 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart: konventionelle Bauweise

Fundamente: Stahlbeton
KG-Sohle: Beton
Kellermauerwerk: Mauerwerk
Erd- und Obergeschossmauerwerk: Mauerwerk
Decken: Stahlbetondecken
Dacheindeckung: Pfannendeckung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- Kellerflure
- Schleuse
- Aufzugschacht
- Fahrräder
- Keller 1 bis 8
- Waschraum
- Hausanschluss
- Tiefgarage

Erdgeschoss:

- Treppenhaus
- Aufzugschacht
- Wohnungseigentume 1 bis 3

Obergeschoss:

- Treppenhaus
- Aufzugschacht
- Wohnungseigentume 4 bis 6

Dachgeschoss:

- Treppenhaus
- Aufzugschacht
- Heizung
- Wohnungseigentume 7 und 8

Keller

Bodenbeläge: Estrich mit Betonanstrich (grau)
Wandbekleidungen: Mauerwerk mit Fugenglattstrich oder Betonwände mit Anstrich (weiß)

Deckenbekleidungen:	Beton-Halbfertigdecken mit Bewehrung und Aufbeton (Filigrandecken) ohne Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster (weiß) mit Zweifachverglasung, Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung
Türen:	Stahltüren (tlw. Brandschutztüren) Fabrikat Hörmann in Stahlzargen, normale Ausführung (grauweiß)

Treppenhaus

Bodenbeläge:	Treppe vom KG bis DG als Betontreppe mit Granitbelag
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Geländer:	Stahlrohrgeländer mit Anstrich (grau) und Edelstahl-Rohrhandlauf

Dach

Dachkonstruktion:	Holztragkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit Dachterrasse
Dacheindeckung:	Pfannendeckung (gemäß Bauunterlagen mit 200 mm Dämmung)
Regenentwässerung:	Dachrinnen und Fallleitungen aus Zinkblech

Fenster, Türen und Tore

Fenster:	Kunststoff-Sprossenfenster mit Zweifachverglasung und Drehkippschlägen Rollläden: Kunststoff (grau) mit Handgurtwicklern Fensterbänke innen: Kunststein oder Fliesen Fensterbänke außen: beschichtetes Profilblech (weiß)
Hauseingangstür:	verglaste Aluminium-Rahmentür (weiß) mit feststehendem Seitenelement und Zweifachverglasung Die Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage befindet sich im Seitenelement.
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen (weiß) mit Edelstahlgriffen, normale Qualität und Ausführung
Garagentor:	elektrisch betriebenes Sektionaltor (silbergrau), Fabrikat Hörmann mit Sichtsektionen (Metallgitter) und integrierter Personentür

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-Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher Fabr. Vaillant im Heizungsraum im Dachgeschoss installiert

Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper mit Thermostatventilen.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserbereitung erfolgt aus der Heizungsanlage.

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

- Tiefgaragenrampe
- Kellerlichtschächte
- Eingangsüberdachung
- Balkone
- Dachterrassen (in NHK berücksichtigt)

Besondere Einrichtungen:

- Aufzug

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 Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss links

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 6, Seite 1).

Raumaufteilung

Wohnfläche:	Flur	15,89 m ²
	Arbeiten	8,77 m ²
	Küche	15,19 m ²
	Schlafen	14,64 m ²
	ABR	3,39 m ²
	Bad	9,50 m ²
	Wohnen	25,21 m ²
	Terrasse	6,40 m ²
		98,99 m ²
		rd. 99 m ²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Flur:

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

Arbeiten:

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

Küche:

Bodenbeläge: Marmor (schwarz meliert)
Wandbekleidungen: Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Deckenbekleidungen: Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Schlafen:

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

ABR:

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

Bad:

Bodenbeläge: Fliesen (grau meliert), im Bereich der Dusche kleinformatig
Wandbekleidungen: Fliesen, verschiedene Höhen (weiß), darüber Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen: Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Wohnen:

Bodenbeläge: Fertigparkett (Buche)
Wandbekleidungen: Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß), Tapete (schwarz)
Deckenbekleidungen: Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Terrasse

Bodenbeläge: Betonplattierung (grau)
Wandbekleidungen: Fassadenverkleidung (WDVS)
Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)

Elektro- und Sanitärinstallation

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

Sanitäre Installation: 1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten
1 x Handwaschbecken
1 x bodengleiche Dusche
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

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

Die Küche wurde laut der Eigentümer im Jahr 2022 eingebaut. Die Herstellungskosten wurden mit 30.000 € angegeben.

Die Einbauküche hat folgende funktionstüchtige Elektrogeräte:

- Induktionskochfeld mit digital gekoppelter Esse
- Backofen
- Kühl-Gefrierkombination
- Spülmaschine

Bei der Einbauküche wird der Zeitwert auf ca. **18.000 €** geschätzt.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal

3.2.7 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 3 im Erdgeschoss rechts

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 6, Seite 3).

Raumaufteilung

Wohnfläche:	Flur	15,92 m ²
	Wohnen	25,21 m ²
	Terrasse	5,96 m ²
	Küche	10,22 m ²
	ABR	3,39 m ²
	Schlafen	14,64 m ²
	Arbeiten	14,08 m ²
	Bad	9,88 m ²
		99,30 m ²
		rd. 99 m ²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Flur:

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

Wohnen:

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

Terrasse

Bodenbeläge:	Betonplattierung (grau)
Wandbekleidungen:	Fassadenverkleidung (WDVS)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen (beige)
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß), Fliesenspiegel (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

ABR:

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

Schlafen:

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

Arbeiten:

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

Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)

Bad:

Bodenbeläge: Fliesen (grau meliert), im Bereich der Dusche kleinformatig
Wandbekleidungen: Fliesen, raumhoch (weiß) mit Glasmosaikborde
Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)

Elektro- und Sanitärinstallation

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

Sanitäre Installation: 1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten
1 x Handwaschbecken
1 x Eckbadewanne
1 x bodengleiche Dusche
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: keine festgestellt

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal

3.2.8 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 4 im Obergeschoss links

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 6, Seite 4).

Raumaufteilung

Wohnfläche:	Flur	12,56 m ²
	WC	2,64 m ²
	Küche	14,40 m ²
	ABR	1,56 m ²
	Schlafen	18,23 m ²
	Ankleide	8,39 m ²
	Bad	9,50 m ²
	Wohnen	25,21 m ²
	Balkon	5,26 m ²
		97,75 m ²
		rd. 98 m ²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Flur:

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

WC:

Bodenbeläge:	Fliesen (schwarz)
Wandbekleidungen:	Fliesen, halbhoch (weiß), darüber Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Küche:

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

ABR:

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

Schlafen:

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

Ankleide:

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

Bad:

Bodenbeläge:	Fliesen (schwarz), im Bereich der Dusche kleinformatig (grau)
Wandbekleidungen:	Fliesen, halbhoch (weiß), darüber Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Wohnen:

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

Balkon

Bodenbeläge:	Betonplattierung (grau)
Wandbekleidungen:	Fassadenverkleidung (WDVS)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Elektro- und Sanitärinstallation

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

Sanitäre Installation:	1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten 1 x Waschtisch 1 x bodengleiche Dusche gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren
------------------------	--

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

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

Die Küche wurde laut der Eigentümer im Jahr 2023 eingebaut. Die Herstellungskosten wurden mit 15.000 € angegeben.

Die Einbauküche hat folgende funktionstüchtige Elektrogeräte:

- Induktionskochfeld mit Abzugshaube
- Backofen
- Kühl-Gefrierkombination
- Spülmaschine

Bei der Einbauküche wird der Zeitwert auf ca. **10.000 €** geschätzt.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal

3.2.9 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 8 im Dachgeschoss rechts

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 6, Seite 1).

Raumaufteilung

Wohnfläche:	Flur	7,88 m ²
	Küche	6,99 m ²
	Wohnen/Essen	23,21 m ²
	Dachterrasse	8,59 m ²
	Arbeiten	11,91 m ²
	Schlafen	18,99 m ²
	ABR	2,65 m ²
	Bad	6,91 m ²
		87,13 m ²
		rd. 87 m ²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Flur:

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

Küche:

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

Wohnen/Essen:

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

Dachterrasse

Bodenbeläge:	Betonplattierung (grau)
Wandbekleidungen:	Fassadenverkleidung (WDVS), Sichtschutz, verz. Rohrgeländer
Deckenbekleidungen:	keine festgestellt

Arbeiten:

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

Schlafen:

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

ABR:

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

Bad:

Bodenbeläge:	Fliesen (grau meliert), im Bereich der Dusche kleinformatig
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (weiß) mit Glasmosaikborde
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Elektro- und Sanitärinstallation

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

Sanitäre Installation:	1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten 1 x Handwaschbecken 1 x bodengleiche Dusche gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren
------------------------	---

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

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

Die Küche ist unbekannten Alters (geschätzt 5 bis 10 Jahre).

Die Einbauküche hat folgende funktionstüchtige Elektrogeräte:

- Cerankochfeld
- Backofen
- Kühlschrank mit Gefrierfach

Bei der Einbauküche wird der Zeitwert auf ca. **2.000 €** geschätzt.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
----------------------	------------

Belichtung und Besonnung:	normal
---------------------------	--------

Besonderheiten: Laut Auskunft eines ehemaligen Mieters ist der Wohnschwerpunkt der Wohnung im Sommer durch die sonnenzugewandte Ausrichtung sehr warm. Ggf. wäre hier die Installation eines Klimasplittgerätes anzudenken. Die Hausgemeinschaft müsste dem jedoch zustimmen.

3.3 Außenanlagen

Der Vorgarten besteht aus einer gepflasterten Wegefläche zum Hauseingang und Rasenflächen.

Terrassenseitig sind Rasenflächen mit vereinzelt Bäumen vorhanden. Die Einfriedung besteht aus halbhohen Stabmattenzäunen mit einem Gartentor.

Die Wegefläche der Tiefgarage ist ebenfalls gepflastert. Seitlich der TG-Wegefläche befinden sich noch vier nicht überdachte Stellplätze. Die Fläche ist mit Rasengittersteinen befestigt.

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:

- In der Tiefgarage sind vereinzelte Betonrisse in der Stahlbetondecke erkennbar, die augenscheinlich nachgearbeitet wurden.
- Bei einzelnen Fenstern sind die Fensterdichtungen leicht rissig.

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: Keine, die über das üblich Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Gebäudezustand: Der bauliche Zustand ist insgesamt als gut anzusehen. Es ist kein nennenswerter Unterhaltungsstau erkennbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert mehrerer Wohnungs- und Teileigentume eines mit einem Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 83, Flurstück 960, Gebäude- und Freifläche, Im Lohenfeld 12 in 45768 Marl zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Im Lohenfeld 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Marl	31494	1	131,009/1.000 Miteigentumsanteil
Marl	31496	1	131,419/1.000 Miteigentumsanteil
Marl	31497	1	129,368/1.000 Miteigentumsanteil
Marl	31501	1	115,312/1.000 Miteigentumsanteil

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche:
Marl	83	960	889 m ²

Teileigentumsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Im Lohenfeld 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Marl	31502	1	6,000/1.000 Miteigentumsanteil
Marl	31503	1	6,000/1.000 Miteigentumsanteil
Marl	31505	1	6,000/1.000 Miteigentumsanteil
Marl	31508	1	6,000/1.000 Miteigentumsanteil

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche:
Marl	83	960	889 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) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

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

Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

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

Hinweis:

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so 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 anstehende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.4 Bewertung des Grundstücks

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

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

Hinweis:

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

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

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, 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.

Das Vergleichsfaktorverfahren kann angewendet werden, wird jedoch lediglich zur Plausibilisierung herangezogen, weil die Eigenschaften der Immobilie stark vom örtlichen Immobilienrichtwert in der Richtwertzone abweichen.

Ertragswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

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

4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

Gemeinde:	Marl
Postleitzahl:	45768
Gemarkungsname:	Marl
Gemarkungsnummer:	5124
Ortsteil:	Alt-Marl
Bodenrichtwertnummer:	3030
Bodenrichtwert:	300 €/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:	Im Lohenfeld

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 Gesamtbodenwerts

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	83
Flurstück:	950
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	889 m ²
Grundstückstiefe:	35 m
tats. Nutzung:	Das Flurstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage bebaut.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)		300,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	300,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 05.02.2026 ¹⁾	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	300,00 €/m ²
Ausrichtung des Wohnschwerpunkts nach Süden ²⁾	×	1,05
Anpassung an die Nutzung ³⁾	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	315,00 €/m ²
Anpassung an die Geschosszahl ⁴⁾	×	1,00
Grundstückstiefenanpassung (35 m i. M. statt 35 m) ⁵⁾	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	315,00 €/m ²
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	315,00 €/m ²
Grundstücksfläche	×	889,00 m ²
	=	280.035,00 €
Zu-/Abschläge	±	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	280.035,00 €
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	–	0,00 €
Gesamtbodenwert	=	280.035,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- ¹⁾ Der Bodenrichtwert ist in den letzten drei Vorjahren Jahren konstant geblieben und wurde Anfang 2025 um 20,00 €/m² angehoben. Für das Jahr 2026 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 35 m i. M. weder ein Zu- noch Abschlag anzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Miteigentumsanteile und der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände ergeben sich für die einzelnen Wohnungs- und Teileigentume folgende Bodenwertanteile:

bezogen auf den Miteigentumsanteil 131,009 /1.000 MEA	rd. 36.700,00 €
bezogen auf den Miteigentumsanteil 131,419 /1.000 MEA	rd. 36.800,00 €
bezogen auf den Miteigentumsanteil 129,368 /1.000 MEA	rd. 36.200,00 €
bezogen auf den Miteigentumsanteil 115,312 /1.000 MEA	rd. 32.300,00 €
bezogen auf den Miteigentumsanteil 6,000 /1.000 MEA	rd. 1.700,00 €

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (ins Besondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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.

4.4.3 Ertragswertberechnung der Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss links

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
MFH	WE-Nr. 1 im EG links	99		8,50	841,50	10.098,00
Summe					841,50	10.098,00

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
MFH	WE-Nr. 1 im EG links	99		9,82	972,18	11.666,16
Summe					972,18	11.666,16

Das Bewertungsobjekt ist seit dem 01.12.2022 unbefristet vermietet. Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht um rd. 15 % von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab. Eine Anpassung ist möglich, sodass die Ertragswertermittlung auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt werden kann.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.666,16 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (17,98 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.097,92 €
jährlicher Reinertrag	=	9.568,24 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,4 % von 36.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	1.247,80 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.320,44 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,4 % Liegenschaftszinssatz und n = 65 Jahren Restnutzungsdauer	×	26,065
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	216.872,27 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	36.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	253.572,27 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	253.572,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	±	0,00 €
	=	253.572,27 €
Ertragswert	rd.	254.000,00 €

4.4.4 Ertragswertberechnung der Wohneinheit Nr. 3 im Erdgeschoss rechts

Gebäude	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(m²)	(Stck.)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
MFH	WE-Nr. 3 im EG rechts	99		9,82	972,18	11.666,16
Summe					972,18	11.666,16

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag unvermietet. Eine Vermietung stand jedoch kurzfristig an. Die Ertragswertermittlung wird daher auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.666,16 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (17,98 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.097,92 €
jährlicher Reinertrag	=	9.568,24 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,4 % von 36.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	1.251,20 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.317,04 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,4 % Liegenschaftszinssatz und n = 65 Jahren Restnutzungsdauer	×	26,065
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	216.783,65 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	36.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	253.583,65 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	253.583,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	±	0,00 €
	=	253.583,65 €
Ertragswert	rd.	254.000,00 €

4.4.5 Ertragswertberechnung der Wohneinheit Nr. 4 im Obergeschoss links

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
MFH	WE-Nr. 4 im OG links	98		8,47	830,00	9.960,00
Summe					830,00	9.960,00

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
MFH	WE-Nr. 4 im OG links	98		9,82	962,36	11.548,32
Summe					962,36	11.548,32

Das Bewertungsobjekt ist seit dem 01.03.2023 unbefristet vermietet. Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht um rd. 16 % von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab. Eine Anpassung ist möglich, sodass die Ertragswertermittlung auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt werden kann.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.548,32 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,02 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.081,17 €
jährlicher Reinertrag	=	9.467,15 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,4 % von 36.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	1.230,80 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.236,35 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,4 % Liegenschaftszinssatz und n = 65 Jahren Restnutzungsdauer	×	26,065
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	214.680,46 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	36.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	250.880,46 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	250.880,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	±	0,00 €
	=	250.880,46 €
Ertragswert	rd.	251.000,00 €

4.4.6 Ertragswertberechnung der Wohneinheit Nr. 8 im Dachgeschoss rechts

Gebäude	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(m²)	(Stck.)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
MFH	WE-Nr. 8 im DG rechts	87		9,82	854,34	10.252,08
Summe					854,34	10.252,08

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungstichtag unvermietet. Eine kurzfristige Vermietung stand auch nicht an. Die Ertragswertermittlung wird daher auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		10.252,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,50 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.896,84 €
jährlicher Reinertrag	=	8.355,24 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,4 % von 32.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	1.098,20 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.257,04 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,4 % Liegenschaftszinssatz und n = 65 Jahren Restnutzungsdauer	×	26,065
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	189.154,75 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	32.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	221.454,75 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	221.454,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	±	0,00 €
	=	221.454,75 €
Ertragswert	rd.	221.000,00 €

4.4.7 Ertragswertberechnung eines TG-Einstellplatzes (exemplarisch)

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
MFH	TG-Einstellplätze		1		50,00	600,00
Summe					50,00	600,00

Zwei der vier TG-Einstellplätze sind vermietet. Die tatsächliche Miete entspricht der marktüblichen Miete, sodass die Ertragswertermittlung auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt werden kann.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	168,00 €
jährlicher Reinertrag	=	432,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,4 % von 1.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	57,80 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	374,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,4 % Liegenschaftszinssatz und n = 65 Jahren Restnutzungsdauer	×	26,065
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.753,52 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	11.453,52 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	11.453,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	±	0,00 €
	=	11.453,52 €
Ertragswert je TG-Einstellplatz	rd.	11.000,00 €

4.4.8 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir nicht durchgeführt, sondern aus den vorliegenden Bauunterlagen des Bauordnungsamtes 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 VII, Wohnungen in Gebäuden, die 2002 bis 2011 bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, Oberwert wegen Bj. 2011		9,35 €/m ²
Zuschlag für barrierefreie Ausstattung	+ 5 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	+ 5 %	+ 0,47 €/m ²
Mietwert laut Mietspiegel:		rd. 9,82 €/m²

Garagenmiete

Bei den TG-Einstellplätzen wurde ein Mietwert in Höhe von 50,00 €/Mon. als marktüblich angenommen.

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 01.01.2026.

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

Verwaltungskosten

Wohnungseigentume: 439,00 €/Jahr

Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 48,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 14,40 €/m² Wohnfläche pro Jahr

TG-Einstellplatz: 108,00 €/Einstellplatz pro Jahr

Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

Angesetzte Verwaltungskosten (Wohneinheiten Nr. 1 im EG links und Nr. 3 im EG rechts):

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Eigentumswohnungen	1 Stck.	x	439,00 €/Stck.	=	439,00 €
				Σ	439,00 €

Angesetzte Instandhaltungskosten (Wohneinheiten Nr. 1 im EG links und Nr. 3 im EG rechts):

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnnutzung	99 m ²	x	14,40 €/m ²	=	1.425,00 €
				Σ	1.425,00 €

Angesetztes Mietausfallwagnis (Wohneinheiten Nr. 1 im EG links und Nr. 3 im EG rechts):

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	11.666,16 €	=	233,32 €
				Σ	233,32 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = 2.097,92 €

prozentualer Anteil vom Rohertrag = 17,98 %

Angesetzte Verwaltungskosten (Wohneinheit Nr. 4 im OG links):

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Eigentumswohnungen	1 Stck.	x	439,00 €/Stck.	=	439,00 €
				Σ	439,00 €

Angesetzte Instandhaltungskosten (Wohneinheit Nr. 4 im OG links):

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnnutzung	98 m ²	x	14,40 €/m ²	=	1.411,20 €
				Σ	1.411,20 €

Angesetztes Mietausfallwagnis (Wohneinheit Nr. 4 im OG links):

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	11.548,32 €	=	230,97 €
				Σ	230,97 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = 2.081,17 €

prozentualer Anteil vom Rohertrag = 18,02 %

Anagesetzte Verwaltungskosten (Wohneinheiten Nr. 8 im DG rechts):

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Eigentumswohnungen	1 Stck.	x	439,00 €/Stck.	=	439,00 €
				Σ	439,00 €

Anagesetzte Instandhaltungskosten (Wohneinheit Nr. 8 im DG rechts):

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnnutzung	87 m²	x	14,40 €/m²	=	1.252,80 €
				Σ	1.252,80 €

Anagesetztes Mietausfallwagnis (Wohneinheit Nr. 8 im DG rechts):

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	10.252,05 €	=	205,04 €
				Σ	205,04 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = 1.896,84 €

prozentualer Anteil vom Rohertrag = 18,50 %

Anagesetzte Verwaltungskosten (TG-Einstellplatz):

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Garagen oder ähnliche Einstellplätze	1 Stck.	x	48,00 €/Stck.	=	48,00 €
				Σ	48,00 €

Anagesetzte Instandhaltungskosten (TG-Einstellplatz):

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
TG-Einstellplatz	1 Stck.	x	108,00 €/Stck.	=	108,00 €
				Σ	108,00 €

Anagesetztes Mietausfallwagnis (TG-Einstellplatz):

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	600,00 €	=	12,00 €
				Σ	12,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = 168,00 €

prozentualer Anteil vom Rohertrag = 28,00 %

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 im Marl wurde im Grundstücksmarktbericht der Stadt Marl mit $2,6 \% \pm 1,2 \%$ angegeben. Dabei wurde eine mittlere Restnutzungsdauer von 39 Jahren eine durchschnittliche Wohnfläche von 78 m^2 und eine mittlere Nettokaltmiete im Höhe von $7,10 \text{ €/m}^2$ angegeben. Da bei dem Bewertungsobjekt eine Restnutzungsdauer von 65 Jahren geschätzt wurde, muss dieser noch angepasst werden. Hierbei gilt, je hochwertiger und jünger die Immobilie ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Einflussfaktoren wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz innerhalb der angegebenen Spannen und nach Einschätzung der Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes im regionalen Markt mit $3,4 \%$ 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch.

Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

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

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung der Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss links

Gebäude	Wohnungseigentum Nr. 1 im EG links
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF), anteilig bezogen auf MEA	177,78 m ²
NHK, Gebäude (inkl. BNK)	
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	782,00 €/m ²
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	139.023,96 €
NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)	
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	10.624,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	7.074,00 €
Baupreisindex (BPI) 11/2025 (2010 = 100)	190,6
Regionalfaktor (↗ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0
Herstellungskosten (inkl. BNK)	
• Normgebäude	264.979,67 €
• besondere Bauteile	20.249,34 €
• besondere Einrichtungen	13.483,04 €
Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)	298.712,05 €
Alterswertminderung	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	65 Jahre
• prozentual, Normgebäude	18,80 %
• Betrag, Normgebäude	49.816,18 €
• prozentual, besondere Bauteile	18,80 %
• Betrag, besondere Bauteile	3.806,88 €
Gesamtnutzungsdauer	25 Jahre
Restnutzungsdauer	10 Jahre
• prozentual, besondere Einrichtungen	60,00 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	8.089,82 €
Zeitwerte (inkl. BNK)	
• Betrag, Normgebäude	215.163,49 €
• Betrag, besondere Bauteile	16.442,46 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	5.393,22 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	236.999,17 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	=	236.999,17 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	14.219,93 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	251.219,10 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	36.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	287.919,10 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,90
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	259.127,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand	–	0,00 €
	=	259.127,19 €
Sachwert	rd.	259.000,00 €

4.5.4 Sachwertberechnung der Wohneinheit Nr. 3 im Erdgeschoss rechts

Gebäude	Wohnungseigentum Nr. 3 im EG rechts
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF), anteilig bezogen auf MEA	178,34 m²
NHK, Gebäude (inkl. BNK)	
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	782,00 €/m²
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	139.461,88 €
NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)	
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	10.658,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	7.097,00 €
Baupreisindex (BPI) 11/2025 (2010 = 100)	190,6
Regionalfaktor (↗ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0
Herstellungskosten (inkl. BNK)	
• Normgebäude	265.814,34 €
• besondere Bauteile	20.314,15 €
• besondere Einrichtungen	13.526,88 €
Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)	299.655,37 €
Alterswertminderung	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	65 Jahre
• prozentual, Normgebäude	18,80 %
• Betrag, Normgebäude	49.973,10 €
• prozentual, besondere Bauteile	18,80 %
• Betrag, besondere Bauteile	3.819,06 €
Gesamtnutzungsdauer	25 Jahre
Restnutzungsdauer	10 Jahre
• prozentual, besondere Einrichtungen	60,00 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	8.116,13 €
Zeitwerte (inkl. BNK)	
• Betrag, Normgebäude	215.841,24 €
• Betrag, besondere Bauteile	16.495,09 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	5.410,75 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	237.747,08 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	=	237.747,08 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	14.264,81 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	252.011,89 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	36.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	288.811,89 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,90
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	259.930,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand	–	0,00 €
	=	259.930,70 €
Sachwert	rd.	260.000,00 €

4.5.5 Sachwertberechnung der Wohneinheit Nr. 4 im Obergeschoss links

Gebäude	Wohnungseigentum Nr. 4 im OG links
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF), anteilig bezogen auf MEA	175,55 m ²
NHK, Gebäude (inkl. BNK)	
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	782,00 €/m ²
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	137.280,10 €
NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)	
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	10.491,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	6.986,00 €
Baupreisindex (BPI) 11/2025 (2010 = 100)	190,6
Regionalfaktor (↗ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0
Herstellungskosten (inkl. BNK)	
• Normgebäude	261.655,87 €
• besondere Bauteile	19.995,85 €
• besondere Einrichtungen	13.315,32 €
Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)	294.967,04 €
Alterswertminderung	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	65 Jahre
• prozentual, Normgebäude	18,80 %
• Betrag, Normgebäude	49.191,30 €
• prozentual, besondere Bauteile	18,80 %
• Betrag, besondere Bauteile	3.759,22 €
Gesamtnutzungsdauer	25 Jahre
Restnutzungsdauer	10 Jahre
• prozentual, besondere Einrichtungen	60,00 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	7.989,19 €
Zeitwerte (inkl. BNK)	
• Betrag, Normgebäude	212.464,57 €
• Betrag, besondere Bauteile	16.236,63 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	5.326,13 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	234.027,33 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	=	234.027,33 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	14.041,62 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	248.068,95 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	36.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	284.268,95 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,90
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	255.842,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand	–	0,00 €
	=	255.842,06 €
Sachwert	rd.	256.000,00 €

4.5.6 Sachwertberechnung der Wohneinheit Nr. 8 im Dachgeschoss rechts

Gebäude	Wohnungseigentum Nr. 8 im DG rechts
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF), anteilig bezogen auf MEA	156,48 m²
NHK, Gebäude (inkl. BNK)	
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	782,00 €/m²
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	122.367,36 €
NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)	
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	9.352,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	6.227,00 €
Baupreisindex (BPI) 11/2025 (2010 = 100)	190,6
Regionalfaktor (↗ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0
Herstellungskosten (inkl. BNK)	
• Normgebäude	233.232,19 €
• besondere Bauteile	17.824,91 €
• besondere Einrichtungen	11.868,66 €
Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)	262.925,76 €
Alterswertminderung	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	65 Jahre
• prozentual, Normgebäude	18,80 %
• Betrag, Normgebäude	43.847,65 €
• prozentual, besondere Bauteile	18,80 %
• Betrag, besondere Bauteile	3.351,08 €
Gesamtnutzungsdauer	25 Jahre
Restnutzungsdauer	10 Jahre
• prozentual, besondere Einrichtungen	60,00 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	7.121,20 €
Zeitwerte (inkl. BNK)	
• Betrag, Normgebäude	189.384,54 €
• Betrag, besondere Bauteile	14.473,83 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	4.747,46 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	208.605,83 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	=	208.605,83 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	12.516,33 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	221.122,16 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	32.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	253.422,16 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,93
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	235.682,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand	–	0,00 €
	=	235.682,61 €
Sachwert	rd.	236.000,00 €

4.5.7 Sachwertberechnung der TG-Einstellplätze

Eine Sachwertermittlung der TG-Einstellplätze kann keine plausible Ergebnisse liefern, weil hierfür keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet wurden.

Üblicherweise werden die TG-Einstellplätze zur besseren Vermarktung der Wohnung zusammen mit der Wohnung verkauft. Gesichert ist dies jedoch nicht, weil gesonderte Grundbuchblätter für die TG-Einstellplätze angelegt wurden und diese theoretisch einzeln veräußert werden können.

Aus dem Grundstücksmarktbericht ist jedoch zu entnehmen, dass Tiefgarageneinstellplätze modellkonform pauschal berücksichtigt werden (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, Seiten 61 und 76).

Demnach werden neue Tiefgarageneinstellplätze mit rd. 17.000 € und bis zu 30 Jahre alte Tiefgarageneinstellplätze mit rd. 9.000 € bewertet. Daraus ergibt sich ein Mittelwert in Höhe von rd. 13.000 € für einen 15 Jahre alten Tiefgarageneinstellplatz.

Zudem wurden im Grundstücksmarktbericht Durchschnittspreise aus der Kaufpreissammlung mit 13.300 € (± 4.300 €) für Tiefgarageneinstellplätze ab Baujahr 1990 angegeben.

Ersatzweise wird daher der Sachwert der Tiefgarageneinstellplätze mit rd. 13.000 € angenommen.

4.5.8 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 4	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
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 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Ausführung
Fußböden (Wägungsanteil 5,0 %)	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
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: Mehrfamilienhaus

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 %			0,7	0,3	
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1		
Heizung	9,0 %			1		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	79,2 %	20,8 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
 Anbauweise: frei stehend
 Abweichende Wohnungsgröße: Durchschnittliche Wohnungsgröße rd. 90 m²
 Gebäudetyp: Typ 4.1, Mehrfamilienhäuser ≤ 6 WE

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	660,00	0,0	0,00
2	720,00	0,0	0,00
3	825,00	79,2	653,40
4	985,00	20,8	204,88
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 858,28

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	=	858,28 €/m ² BGF
Abweichende Bauweise: frei stehend	x	1,00
Abweichende Grundrissart: Zwei- bis Dreispänner	x	0,98
Abweichende Wohnungsgröße: Ø Wohnungsgröße rd. 90 m ²	x	0,93
Wohnfläche 50 m ² entspricht Faktor 1,00 Wohnfläche 135 m ² entspricht Faktor 0,85		
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	782,24 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd.	782,00 €/m² BGF

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen der Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss links (anteilig bezogen auf den MEA)

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Tiefgaragenrampe	9.529,01 €
Kellerlichtschächte	182,63 €
Eingangsüberdachung	242,98 €
Balkone	6.487,84 €
Aufzug, vier Haltestellen	5.393,22 €
Summe, anteilig bezogen auf den MEA:	21.835,68 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen der Wohneinheit Nr. 3 im Erdgeschoss rechts (anteilig bezogen auf den MEA)

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Tiefgaragenrampe	9.559,97 €
Kellerlichtschächte	182,63 €
Eingangsüberdachung	244,53 €
Balkone	6.507,96 €
Aufzug, vier Haltestellen	5.410,75 €
Summe, anteilig bezogen auf den MEA:	21.905,84 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen der Wohneinheit Nr. 4 im Obergeschoss links (anteilig bezogen auf den MEA)

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Tiefgaragenrampe	9.409,85 €
Kellerlichtschächte	179,53 €
Eingangsüberdachung	239,89 €
Balkone	6.407,36 €
Aufzug, vier Haltestellen	5.326,13 €
Summe, anteilig bezogen auf den MEA:	21.562,76 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen der Wohneinheit Nr. 8 im Dachgeschoss rechts (anteilig bezogen auf den MEA)

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Tiefgaragenrampe	8.388,38 €
Kellerlichtschächte	160,95 €
Eingangsüberdachung	213,58 €
Balkone	5.710,91 €
Aufzug, vier Haltestellen	4.747,46 €
Summe, anteilig bezogen auf den MEA:	19.221,28 €

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

Herstellungskosten

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

Baupreisindex

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

Zum Wertermittlungsstichtag wurde der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt letztmalig für November 2025 ermittelt und lag bei 190,6 Punkten.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Zeitwerte der Außenanlagen (anteilig bezogen auf den MEA) als prozentuale Schätzung 6 % der Gebäudesachwerte	Sachwert (inkl. BNK)
Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss links	14.219,93 €
Wohneinheit Nr. 3 im Erdgeschoss rechts	14.264,81 €
Wohneinheit Nr. 4 im Obergeschoss links	14.041,62 €
Wohneinheit Nr. 8 im Dachgeschoss rechts	12.516,33 €

Anmerkung:

Die vorgenannten 6 % entsprechen den im Grundstücksmarktbericht laut Bewertungsmodell vorgegebenen 4 % zzgl. 5.000,00 € für Ver- und Entsorgungsleitungen.

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

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

Gebäudealter

Die baulichen Anlagen wurden gemäß Schlussabnahmebescheinigung im Jahr 2011 fertig gestellt und sind somit rd. 15 Jahre alt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. 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.

Die Gesamtnutzungsdauer der Tiefgarage beträgt ebenfalls rd. 80 Jahre, weil der Baukörper der Tiefgarage mit im Wohnhaus integriert ist.

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 Unterhaltungssaus 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 mit Tiefgarage

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>15 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	65 Jahre

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in der Region zwischen 7 bis 10 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Da es sich bei den angesetzten Sachwertfaktoren um bundesdurchschnittliche Faktoren aus dem Zeitraum 2013/2014 handelt, die zudem aufgrund der Datengrundlage mit einer nicht bestimmaren Unschärfe behaftet sind, wird das Sachwertverfahren nur mit einer deutlich geringeren Gewichtung einbezogen.

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 markangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Wohnungseigentum Nr. 1 im Erdgeschoss links:

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

rd. **254.000,00 €**,
rd. **259.000,00 €** ermittelt.

Wohnungseigentum Nr. 3 im Erdgeschoss rechts:

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

rd. **254.000,00 €**,
rd. **260.000,00 €** ermittelt.

Wohnungseigentum Nr. 4 im Obergeschoss links:

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

rd. **251.000,00 €**,
rd. **256.000,00 €** ermittelt.

Wohnungseigentum Nr. 8 im Dachgeschoss rechts:

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

rd. **221.000,00 €**,
rd. **236.000,00 €** ermittelt.

Tiefgarageneinstellplätze:

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

rd. **11.000,00 €**,
rd. **13.000,00 €** 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 als Gesamtpaket um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,0 [a] und dem Sachwert das Gewicht 0,7 [c] beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht

1,0 (a) x 1,0 (b) = 1,00 und

das Sachwertverfahren das Gewicht

0,7 (c) x 0,7 (d) = 0,49.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

Wohnungseigentum Nr. 1 im Erdgeschoss links:

$[254.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 259.000,00 \text{ €} \times 0,49] / 1,49 = 255.644,30 \text{ €}$ rd. 255.600,00 €

Wohnungseigentum Nr. 3 im Erdgeschoss rechts:

$[254.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 260.000,00 \text{ €} \times 0,49] / 1,49 = 255.973,15 \text{ €}$ rd. 256.000,00 €

Wohnungseigentum Nr. 4 im Obergeschoss links:

$[251.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 256.000,00 \text{ €} \times 0,49] / 1,49 = 252.644,30 \text{ €}$ rd. 252.600,00 €

Wohnungseigentum Nr. 8 im Dachgeschoss rechts:

$[221.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 236.000,00 \text{ €} \times 0,49] / 1,49 = 225.932,89 \text{ €}$ rd. 225.900,00 €

TG-Einstellplätze:

$[11.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 13.000,00 \text{ €} \times 0,49] / 1,49 = 11.657,72 \text{ €}$ rd. 11.700,00 €

4.6.5 Plausibilisierung des Einzelwerte

Der örtliche Gutachterausschuss hat für das Jahr 2025 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Wohnungseigentume“ abgeleitet und im Internet auf BORIS.NRW, dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen, veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Die durch den Gutachterausschuss abgeleiteten Immobilienrichtwerte

- sind bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche [€/m²] (berechnet nach Wohnflächenverordnung)
- sind inklusive Bodenwert für eine typische zum Objekt passende Grundstücksgröße; darüber hinausgehende Flächen wie z.B. Gartenlandflächen oder Arrondierungsflächen sind nicht enthalten und zusätzlich zu berücksichtigen
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplätze etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)
- gelten für schadenfreie Objekte (vorhandene Baumängel / Bauschäden müssen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Anschluss berücksichtigt werden)

Es wurden folgende Einflussfaktoren auf den Immobilienrichtwert festgestellt:

- Gebäudeart
- Baujahr
- Wohnfläche
- Keller
- Modernisierungsgrad
- Ausstattungsklasse (einfache Ausstattung, mittlere Ausstattung, gehobene Ausstattung)
- Mietsituation
- Grundstücksgröße
- sonstige Einflussfaktoren

Der Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Richtwertzone beträgt rd. **1.550 Euro pro m²**. Dieser Richtwert ist bezogen auf ein **Normobjekt** mit den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Merkmalen.

Mit Hilfe der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten werden die abweichenden Eigenschaften zwischen dem Immobilienrichtwert und dem zu bewertenden Objekt berücksichtigt.

Wohnungseigentume Nrn. 1, 3 und 4

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1.550,00 €/m ²		
Gemeinde	Marl		
Immobilienrichtwertnummer	6106		
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	
Baujahr	1975	2011	+ 44,2 %
Wohnfläche	40 – 90 m ²	99 m ²	+ 0,7 %
Ausstattungsklasse	mittel	mittel – gehoben	+ 4,0 %
Geschosslage	2	1 und 2	
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	
Ausbau behindertengerecht	nein	ja	+ 8,9 %
Raumanzahl	3	3	
Zahl der Geschosse	3	3	
Mietsituation	unvermietet	vermietet	– 8,3 %
Gartennutzung	keine Gartennutzung	keine Gartennutzung	

Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		2.320,00 €/m ²	
Immobilienpreis für das Objekt (gerundet)		229.700,00 €	
Zeitwert besondere Bauteile (vgl. Sachwertberechnung)		+ 27.000,00 €	
Immobilienpreis für das Objekt (gerundet)		256.700,00 €	

(Quelle: Immobilienrichtwertauskunft von BORIS.NRW)

Der auf das Bewertungsobjekt angepasste Immobilienrichtwert beträgt rd. 2.590,00 €/m² Wohnfläche und führt unter Berücksichtigung vorgenannter Zu- und Abschläge zu einem Immobilienpreis von **256.700,00 €**.

Die im Vorabschnitt ermittelten Einzelwerte der Wohnungseigentume Nrn. 1, 3 und 4 (252.600,00 € bis 256.000,00 €) befinden sich im Bereich des Immobilienrichtwertes (Abweichung < 1 %). Das Ergebnis kann somit als plausibel angesehen werden.

Wohnungseigentum Nr. 8

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1.550,00 €/m ²		
Gemeinde	Marl		
Immobilienrichtwertnummer	6106		
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	
Baujahr	1975	2011	+ 44,2 %
Wohnfläche	40 – 90 m ²	87 m ²	
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel – gehoben	+ 4,0 %
Geschoss-lage	2	1	
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	
Ausbau behindertengerecht	nein	ja	+ 8,9 %
Raumanzahl	3	3	
Zahl der Geschosse	3	3	
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	
Gartennutzung	keine Gartennutzung	keine Gartennutzung	
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		2.440,00 €/m ²	
Immobilienpreis für das Objekt (gerundet)		212.000,00 €	
Zeitwert besondere Bauteile (vgl. Sachwertberechnung)		+ 24.000,00 €	
Immobilienpreis für das Objekt (gerundet)		236.000,00 €	

(Quelle: Immobilienrichtwertauskunft von BORIS.NRW)

Der auf das Bewertungsobjekt angepasste Immobilienrichtwert beträgt rd. 2.710,00 €/m² Wohnfläche und führt unter Berücksichtigung vorgenannter Zu- und Abschläge zu einem Immobilienpreis von **236.000,00 €**.

Der im Vorabschnitt ermittelte Einzelwert des Wohnungseigentums Nr. 8 (225.900,00 €) befindet sich ebenfalls im Bereich des Immobilienrichtwertes (Abweichung < 5 %). Das Ergebnis kann somit als plausibel angesehen werden.

4.6.6 Bildung des Verkehrswerts aus Einzelwerten

Üblicherweise ist der Verkehrswert abhängig von der Höhe des Wertes. D. h. je höher der Verkehrswert desto größer muss der Marktabschlag sein (kleinerer Sachwertfaktor und höherer Liegenschaftszinssatz). Begründet wird dies mit der Feststellung, dass sich die breite Masse der Marktteilnehmer eine einzelne Eigentumswohnung leisten können, jedoch nur wenige ein Gesamtpaket aus mehreren Wohnungseigentumen oder gar einer Wohnanlage.

Im vorliegenden Bewertungsfall wäre somit ein zusätzlicher Wertabschlag anzusetzen. Dieser wird jedoch aus sachverständiger Sicht nicht für angemessen erachtet, weil alle gegenständlichen Wohnungs- und Teileigentume bereits im Grundbuch separiert wurden und daher einzeln gehandelt werden können. Somit ergibt sich der Verkehrswert aus der Summe der Einzelwerte.

Einzelwert, Wohnungseigentum Nr. 1:	255.600,00 €
Einzelwert, Wohnungseigentum Nr. 3:	256.000,00 €
Einzelwert, Wohnungseigentum Nr. 4:	252.600,00 €
Einzelwert, Wohnungseigentum Nr. 8:	225.900,00 €
Einzelwert, Teileigentum Nr. 9:	11.700,00 €
Einzelwert, Teileigentum Nr. 10:	11.700,00 €
Einzelwert, Teileigentum Nr. 12:	11.700,00 €
Einzelwert, Teileigentum Nr. 15:	<u>11.700,00 €</u>
Gesamtsumme:	1.036.900,00 €
Gesamtsumme (nach allg. Rundungsregel gerundet):	1.040.000,00 €

4.6.7 Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Im Lohenfeld 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Marl	31494	1	131,009/1.000 Miteigentumsanteil
Marl	31496	1	131,419/1.000 Miteigentumsanteil
Marl	31497	1	129,368/1.000 Miteigentumsanteil
Marl	31501	1	115,312/1.000 Miteigentumsanteil

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche:
Marl	83	960	889 m ²

Teileigentumsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Im Lohenfeld 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Marl	31502	1	6,000/1.000 Miteigentumsanteil
Marl	31503	1	6,000/1.000 Miteigentumsanteil
Marl	31505	1	6,000/1.000 Miteigentumsanteil
Marl	31508	1	6,000/1.000 Miteigentumsanteil

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche:
Marl	83	960	889 m ²

Der Verkehrswert für mehrere Wohnungs- und Teileigentume eines mit einem Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 83, Flurstück 950, Gebäude- und Freifläche, Im Lohenfeld 12 in 45768 Marl wurde entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Ertrags- und Sachwert zum Wertermittlungstichtag 05.02.2026 mit rd.

1.040.000,00 €

(in Worten: eine Million vierzigtausend 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 19. Februar 2026

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck, 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)

ZVG:

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000
- Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000
- Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte von Marl
- Anlage 4.1: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 4.2: Innenaufnahmen
- Anlage 5: Bauzeichnungen
- Anlage 6: Wohnflächen und Miteigentumsanteile
- Anlage 7: Berechnung der Brutto-Grundflächen
- Anlage 8: Amtliche Auskünfte