

## **Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens**

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

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

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

# DIPL.-ING. (FH) VOLKER RÜPING

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN  
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



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

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

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

**Geschäftsnummer: 032 K 013/23**  
**Gutachtennummer: 2023-09-040**

**Marl, den 27. November 2023**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 946,166/100.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 206, Flurstücke 138, 141, 484, 136, 140, 930 und 933, Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 9, 11, 13, 15, Kirchstraße 1, 3, 5, 7, 9a, 9b, Im Breil 12, 14, 16, 18, 20, allesamt in 45768 Marl, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss, rechts (Gruppe V, Haus 2) nebst Kellerraum im Kellergeschoss, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nummer 133 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem über der Wohnung liegenden Spitzboden Nummer 133 des Aufteilungsplanes.

Das gegenständliche Wohnungseigentum befindet sich im 2. OG rechts des Hauses Kirchstraße 5.

Das Sondernutzungsrecht an dem über der Wohnung liegenden Spitzboden Nummer 133 wurde im Gebäude nicht vorgefunden.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 24.11.2023 ermittelt mit rd.

**190.000,00 €**

(in Worten: einhundertneunzigtausend Euro).

## Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Wohnungseigentum im Mehrfamilienhaus Kirchstraße 5.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	12
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	14
3.2.5	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 133.....	15
3.2.6	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung.....	17
3.3	Tiefgarage.....	17
3.4	Außenanlagen.....	17
3.5	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung.....	17
3.5.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau.....	17
3.5.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit.....	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
4.1	Grundstücksdaten.....	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	19
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	20
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	21
4.2.4	Bewertung des Grundstücks.....	22
4.3	Bodenwertermittlung.....	23
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale.....	23
4.3.2	Ermittlung des Bodenwertanteils.....	24
4.4	Ertragswertermittlung.....	25
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	28
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	29
4.5	Sachwertermittlung.....	31
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	32
4.5.3	Sachwertberechnung.....	36

---

4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	38
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	44
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	44
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	44
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	44
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	44
4.6.5	Plausibilisierung des Verkehrswerts .....	45
4.6.6	Verkehrswert .....	47
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	49
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	49
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen .....	49
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	49
6	Verzeichnis der Anlagen .....	51

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll ein Wohnungseigentum in einer Großwohnanlage.	
Objektadresse:	Kirchstraße 5 45768 Marl	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von:	Marl
	Blatt-Nr.:	24605
	Laufende Nr. des Grundstücks:	1
	Miteigentumsanteil:	946,166/100.000 MEA
	Gemarkung:	Marl
	Flur:	206
	Flurstücke:	138, 141, 484, 136, 140, 930 933
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Dorfstraße 9, 11, 13, 15, Kirchstraße 1, 3, 5, 7, 9a, 9b, Im Breil 12, 14, 16, 18, 20
	Gesamtgröße:	12.338 m <sup>2</sup>
	Sondereigentum:	Wohneinheit Nr. 133
	Sondernutzungsrecht:	Spitzboden Nr. 133
Hausgeldkosten:	Die Hausgeldkosten des Wohnungseigentums Nr. 133 inkl. Instandhaltungsrücklage belaufen sich auf 295,00 €/Mon.	

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwalter

Auftraggeber:	Amtsgericht Marl Adolf-Grimme-Straße 3 45768 Marl
	Auftrag vom 30. August 2023
Eigentümer: (laut Grundbuch)	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zum Eigentümer wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.
Hausverwaltung:	Wohnungsverwaltung H.-D.-J. Dipl.-Ing. Hans-Dieter Jekubzik Rennbaumstraße 2 45768 Marl

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Derzeitige Nutzung:	Das Wohnungseigentum ist unbefristet vermietet.
Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	24. November 2023

Tage der Ortsbesichtigungen:	<u>07. November 2023</u> (nur Außenbesichtigung)
	<u>24. November 2023</u> (Außen- und Innenbesichtigung des Hauses Kirchstraße 5)
Dauer der Ortsbesichtigungen:	<u>07. November 2023</u> Beginn: 10.00 Uhr Ende: 10.30 Uhr
	<u>24. November 2023</u> Beginn: 10.00 Uhr Ende: 11.10 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	Beim ersten Ortstermin konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Beim zweiten Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten des gegenständlichen Wohnungseigentums und die Gemeinschaftsräume in dem Wohnhaus besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zum ersten Ortstermin war nur der Sachverständige Volker Rüping anwesend. Zum zweiten Ortstermin waren der Mieter nebst Partnerin und der Sachverständige Volker Rüping anwesend.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadatlas<sup>®</sup> Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000)</li><li>• Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadatlas<sup>®</sup> Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000)</li><li>• Auszug aus der Flurkarte des Kreises Recklinghausen für die Stadt Marl vom 26.09.2023</li><li>• Beglaubigter Ausdruck des Wohnungsgrundbuchblattes von Marl Blatt 24605, Seiten 1 – 13 von 13, vom 11.07.2023 mit letzter Änderung vom 11.07.2023</li><li>• sieben Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Marl</li><li>• Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannten Bauakten</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl</li><li>• Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Marl, Stand 01.04.2022 (derzeitig aktueller Stand)</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt des Kreises Recklinghausen vom 26.09.2023</li><li>• Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Zentralen Betriebshofes Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 25.09.2023</li><li>• erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen</li></ul>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Kreis:	Recklinghausen	
Lage:	Marl liegt am Nordrand des Ruhrgebietes und südlich des Münsterlandes. In der Stadt werden alljährlich die Adolf-Grimme-Filmpreise vergeben. Wirtschaftlich ist die Stadt geprägt durch eine große Ansiedlung des Chemieparks Marl und eines bereits stillgelegten Steinkohlenbergwerks (Verbundbergwerk Auguste-Victoria/Blumenthal).	
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Marl hat ca. 87.000 Einwohner.	
Flächenausdehnung:	Marl, gesamt:	(87,6 km <sup>2</sup> )
Wirtschaft:	Die Wirtschaft in Marl ist wie das übrige Ruhrgebiet, stark geprägt von dem derzeitig stattfindenden Strukturwandel.  Die beschäftigungsstärksten Unternehmen kommen aus den Bereichen Chemie und Logistik.	
Theater/Museen:	In Marl bietet u. a. das Theater ein sehr abwechslungsreiches Programm.  Am Rathaus befindet sich das Skulpturenmuseum Glaskasten, in dem überwiegend zeitgenössische Kunst ausstellt wird.  Im Volkspark befindet sich die restaurierte Wassermühle aus dem 17. Jahrhundert, die derzeitig als Heimatmuseum genutzt wird.	
Naherholung/Freizeit:	Im Stadtteil Alt-Marl befindet sich der Volkspark mit Teichanlagen, dem Guido-Heiland-Bad, einer Reithalle und einer Tennisanlage. Weitere Freibäder befinden sich am Chemiepark und im Ortsteil Marl-Hüls.	
Bildung:	In Marl sind Schulen aller Art zu finden. Angefangen von Grund-, Haupt- und Realschulen befinden sich auch Gymnasien, Gesamtschulen sowie Sonder- und Förderschulen im Stadtgebiet.  Die Aus- und Weiterbildung wird durch verschiedene andere Schulen wie z. B. dem Hans-Böckler Berufskolleg abgerundet.	
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Recklinghausen Bochum Dortmund Essen Münster	(ca. 12 km entfernt) (ca. 25 km entfernt) (ca. 43 km entfernt) (ca. 24 km entfernt) (ca. 64 km entfernt)

Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 70 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	BAB 52 Richtung Münster bzw. Essen Auffahrt Gelsenkirchen-Hassel	(ca. 3,5 km entfernt)
Bahnhof:	Anschlussstelle Marl-Mitte	(ca. 6 km entfernt)
Flughafen:	Dortmund-Wickede Düsseldorf Rhein-Ruhr	(ca. 52 km entfernt) (ca. 58 km entfernt)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zentrum des Ortsteils Marl-Polsum.  Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung im Ortsteil.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Haltestellen des ÖPNV mehrerer Linien befinden sich auf der Straße Im Breil und der Kolpingstraße in unmittelbarer Nähe.  Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.
Wohn- und Geschäftslage:	gute und zentrale Wohnlage, keine unmittelbare Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis viergeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	gering
Topographie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	ca. 10 m
Gesamtgrundstücksgröße:	12.338 m <sup>2</sup> (nachfolgend Bewertungsgrundstück genannt)
Gesamtgrundstücksform:	ungleichmäßiger Gesamtzuschnitt

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	umliegend um die Wohnanlage befinden sich mehrere Kommunalstraßen, bei denen die Fahrbahnen allesamt mit Schwarzdecke befestigt sind. Geh- und Radwege sind mit Gehwegplatten oder Betonpflaster befestigt. In der Wohnanlage sind ebenfalls gepflasterte Geh- und Radwege vorhanden.  Die Straßenbeleuchtung ist umlaufend und innerhalb der Wohnanlage im normalen Umfang vorhanden.
---------------------	--

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss Frisch- und Abwasser Gas aus öffentlicher Versorgung Telefon-Festnetzverbindung Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung festgestellt
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.
Bergbaubedingte Einwirkungen:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet in dem der Bergbau umgegangen ist. Alle untertägigen Abbautätigkeiten wurden jedoch bereits vor Jahrzehnten eingestellt. 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.</p> <p>Bei kleineren Bergschäden (z.B. leichte Rissbildung und geringe Schieflagen) wird in ehemaligen Abbaugebieten davon ausgegangen, dass diese Einwirkungen mit in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind.</p>

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Eine beglaubigte Abschrift aus dem Wohnungsgrundbuch von Marl, Blatt 24605, Seiten 1 – 13 von 13 vom 11. Juli 2023 mit letzter Änderung vom 11. Juli 2023 wurde vom Sachverständigen eingesehen.
---------------------------------------	--

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

#### Lfd. Nr. 1

946,166/100.000stel (neunhundertsechsvierzig Komma eins sechs sechs einhunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 206;

- Flurstück 138, Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße 1, 3, 5, 7, 9a, 9b;
- Flurstück 141, Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 9, 11, 13, Kirchstraße 1, 3, 5, 7, 9a, 9b;
- Flurstück 484, Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 15, Im Breil 12, 14, 16, 18, 20
- Flurstück 136, Gebäude- und Freifläche, Kirchstraße
- Flurstück 140, Gebäude- und Freifläche, Im Breil 12, 14, 16, Kirchstraße 1, 3, 5, 7, 9a, 9b
- Flurstück 930, Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 9, 11,

13, 15, Im Breil 18, 20

- Flurstück 933, Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 9, 11, 13, 15, Im Breil 18, 20

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss, rechts (Gruppe V, Haus 2) nebst Kellerraum im Kellergeschoss, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nummer 133 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem über der Wohnung liegenden Spitzboden Nummer 133 des Aufteilungsplanes.

*Eigentumsbeschränkungen siehe Wohnungsgrundbuchblatt*

### **Eintragungen in Abteilung II:**

#### Lfd. Nr. 1 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 13/23). Eingetragen am 11.07.2023.

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

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

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

*Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.*

Anmerkungen zu Abt. III:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

## **2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**

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

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

Altlasten:

Nach Auskunft des Fachdienstes Umwelt – untere Bodenschutzbehörde – des Kreises Recklinghausen vom 26.09.2023 sind die Bewertungsflurstücke nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 9, Seite 1).

**Baulasten:** Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl sind zu dem Bewertungsgrundstück mehrere Baulasten eingetragen (Vereinigungsbaulast, Abstandsflächenbaulast). Aufgrund des geringen Miteigentumsanteils und der uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeit des Bewertungsobjektes wird den Baulasten kein Werteinfluss beigemessen.

**Denkmalschutz:** Ein Denkmalschutz besteht nicht.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

### ***Bauplanungsrecht***

**Darstellung im Flächennutzungsplan:** Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

**Festsetzungen im Bebauungsplan:** Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt zum Wertermittlungstichtag ein gültiger Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 vom 11.05.1998 vor.

Nähere Informationen zum aktuell gültigen Bauplanungsrecht können im Internet unter [www.regioplaner.de](http://www.regioplaner.de) eingesehen werden. Der Bebauungsplan kann kostenfrei heruntergeladen werden.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

### ***Bauordnungsrecht***

**Anmerkung:** Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden sieben Bauakten vom Sachverständigen eingesehen.

Demnach wurde gemäß Mitteilung der Stadt Marl vom 30.06.1998 über das Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NW zur Hausgruppe V kein bauordnungsrechtliches Verfahren durchgeführt. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen wird daher 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 25.09.2023 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 9, Seite 2).

Gemäß der Auskunft sind zukünftig jedoch Erneuerungsmaßnahmen geplant. Diese können eine Straßenausbaubeitragspflicht auslösen. Die Höhe der Kosten und der Ausführungszeitraum sind jedoch noch ungewiss.

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

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Wohnungseigentum im Mehrfamilienhaus Kirchstraße 5

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	zwei- bis dreigeschossiges Gebäude Zweispänner, als Hausgruppe ausgeführt Das Gebäude ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut.
Baujahr:	2000
Außenansicht:	Verblendfassade mit Natursteinelementen und Verkleidungen aus Stehfalzscharen

##### 3.2.2 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 bzw. Stehfalzscharen

### ***Nutzungseinheiten, Raumaufteilung***

Kellergeschoss:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kellerflure</li><li>• Waschen/Trocknen</li><li>• sieben Kellerräume</li><li>• Hausanschlussraum</li><li>• Fahrradkeller</li></ul>
Erdgeschoss:	Wohnungen Nr. 128 und Nr. 129
1. Obergeschoss:	Wohnungen Nr. 130 und Nr. 131
2. Obergeschoss:	Wohnungen Nr. 132 und Nr. 133
	Wohnung Nr. 133 bestehend aus: <ul style="list-style-type: none"><li>• Diele</li><li>• Wohnen/Essen</li><li>• Loggia</li><li>• Flur</li><li>• Kind</li><li>• WC</li><li>• Eltern</li><li>• Bad</li><li>• Küche</li><li>• Abstell</li></ul>
Dachgeschoss:	Wohnung Nr. 134

### ***Keller***

Bodenbeläge:	Estrich mit Betonanstrich (grau)
Wandbekleidungen:	Mauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Ortbetondecke mit Anstrich (weiß)
Fenster:	Stahlkellerfenster mit Gittereinsatz und Einfachverglasung
Türen:	feuerhemmende Türen (Stahlblatt und -zargen) zum Treppenhaus, sonst kunststoffbeschichtete Mehrzwecktüren mit Stahlzargen

### ***Treppenaufgang***

Bodenbeläge:	Treppe vom KG bis DG als Betontreppe mit Marmorbelag
Wandbekleidungen:	Putz mit Glasvlies und Anstrich (weiß und grau)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)
Geländer:	Stahlgeländer mit Lochblechfüllung und Rundrohrhandlauf mit Anstrich (weiß und grau)

### ***Dach***

Dachkonstruktion:	Holztragkonstruktion
Dachform:	Satteldachkombination mit Dachgauben
Dacheindeckung:	Pfannendeckung und Stehfalzscharen und Kupferblechabdeckungen

Regenentwässerung: Dachrinnen und Falleitungen aus Profilblech (braun)

#### ***Fenster und Türen des Gemeinschaftseigentums***

Fenster: Fenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen  
Rollläden: keine festgestellt  
Fensterbänke innen: Naturstein  
Fensterbänke außen: Kunststein

Hauseingangstür: verglaste Kunststoffrahmentür mit feststehendem Seitenelement (weiß) mit Zweifachverglasung

Die Klingel- und Briefkastenanlage befindet sich im Seitenelement.

### **3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

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

Frischwasserversorgung: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

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

Heizung: Gas-Brennwertkessel Fabrikat Weißhaupt im Heizungskeller des Hauses Kirchstraße 3 für die gesamte Hausgruppe installiert (Baujahr 10/2003)

Die Beheizung der zu bewertenden Wohneinheit erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Durchlauf-erhitzer.

### **3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen**

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

Besondere Bauteile:

- Kelleraußentreppen (vernachlässigbar)
- Kellerlichtschächte (vernachlässigbar)
- Balkone (in WF berücksichtigt)
- Dachgauben (in WF berücksichtigt)

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

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

### 3.2.5 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 133

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen.

#### ***Raumaufteilung***

Wohnfläche:	Diele	3,53 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen	25,16 m <sup>2</sup>
	Loggia (zu 50 % gemäß WoFIV)	4,00 m <sup>2</sup>
	Flur	2,61 m <sup>2</sup>
	Kind	11,83 m <sup>2</sup>
	WC	1,69 m <sup>2</sup>
	Eltern	15,69 m <sup>2</sup>
	Bad	6,73 m <sup>2</sup>
	Küche	7,88 m <sup>2</sup>
	Abstell	0,61 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		79,73 m <sup>2</sup>
		rd. 80 m <sup>2</sup>

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

##### Diele:

Bodenbeläge:	Fliesen (hellbeige meliert) mit Mosaikelement
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

##### Wohnen/Essen:

Bodenbeläge:	Fliesen (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß und braunbeige)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

##### Loggia:

Bodenbeläge:	Fliesen (hellbeige)
Wandbekleidungen:	Verblendmauerwerk (rot), Balkonbrüstung aus Stahlgeländer mit Lochblechfüllung und Rundrohrhandlauf mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

##### Flur:

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

##### Kind:

Bodenbeläge:	Laminat (dunkelbraun)
Wandbekleidungen:	Putz mit versch. Tapeten
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

##### WC:

Bodenbeläge:	kleinformatige Fliesen (terracotta) in Bruchoptik
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (weiß) mit Mosaikborde (terracotta)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

##### Eltern:

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

##### Bad:

Bodenbeläge:	kleinformatige Fliesen (terracotta) in Bruchoptik
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (weiß) mit Mosaikborde (terracotta)

Deckenbekleidungen: Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Küche:

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

Abstell:

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

**Fenster und Türen**

Fenster: Fenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippsbeschlägen  
Rollläden: Kunststoff (grau) mit Handgurtwicklern (im Raum Eltern keine vorhanden)  
Fensterbänke innen: Naturstein  
Fensterbänke außen: Kunststein

Wohnungstür: Mittelschwere Holztür (weiß) in Stahlzarge, normale Qualität und Ausführung, gute Beschläge, Spion vorhanden

Innentüren: Holztüren in Holzzargen (weiß), normale Qualität und Ausführung, gute Beschläge

**Elektro- und Sanitärinstallation**

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

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

Bad:

1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten  
1 x Handwaschbecken  
1 x Badewanne  
1 x Dusche mit Alukabine und Kunststoffverglasung  
normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

**Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB**

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

Die Küche ist nach Auskunft des Mieters sein Eigentum und wurde im Jahr 2015 für 4.750 € gekauft.

Die Einbauküche ist ausgestattet mit einem Backofen,

Ceranfeld, Abzugshaube und Geschirrspülgerät.

Zudem wurde eine Edelstahlspüle verbaut und die Arbeitsplatte besteht aus einer beschichteten Spanplatte. Der Kühlschrank wurde gesondert gekauft und ist nicht eingebaut.

Bei der Einbauküche wird der Zeitwert auf ca. **2.000,00 €** geschätzt.

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

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal

### **3.2.6 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung**

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung: Die Heizungsanlage wurde erneuert.

Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es liegt ein Energieausweis als Verbrauchsausweis vom 30.01.2018 vor (vgl. Anlage 8, Seiten 1 – 4). Dieser hat eine Gültigkeit von 10 Jahren. Demnach liegt der Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser bei 91 kWh/(m<sup>2</sup> x a).

### **3.3 Tiefgarage**

Im Zentrum der Wohnanlage ist eine Tiefgarage vorhanden. Für die einzelnen TG-Einstellplätze wurden eigene Teileigentumsgrundbuchblätter angelegt. Dem Wohnungseigentum Nr. 133 ist daher kein TG-Einstellplatz als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Auf eine nähere Beschreibung der Tiefgarage und der übrigen Wohnhäuser wird vereinfachend verzichtet.

### **3.4 Außenanlagen**

Die Gesamtanlage ist parkähnlich angelegt. In rückwärtigen Bereich der Wohnhausgruppen wurden großzügige Rasenflächen, ein Gartenteich und ein Kinderspielfeld angelegt. Zudem sind gepflasterte Geh- und Radwege vorhanden.

Die Außenanlagen wurden insgesamt optisch ansprechend gestaltet.

### **3.5 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung**

#### **3.5.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau**

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

Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau:

- Im Bad ist die Duschtrennung erneuerungsbedürftig.

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

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

### **3.5.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit**

Wirtschaftliche Wertminderung: Eine Wertminderung wird nicht vorgenommen, weil die Duschtrennung mit einer üblichen Nutzungsdauer von ca. 20 Jahren sowieso mehrmals im Laufe der Standzeit des Gebäudes erneuert werden muss und der Austausch somit als normale Instandhaltung angesehen wird.

Gebäudezustand: Der bauliche Zustand ist insgesamt als gut anzusehen. Es ist nur ein sehr geringer Unterhaltungstau im Sondereigentum erkennbar (Duschtrennung).

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des 946,166/100.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 206, Flurstücke 138, 141, 484, 136, 140, 930 und 933, Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 9, 11, 13, 15, Kirchstraße 1, 3, 5, 7, 9a, 9b, Im Breil 12, 14, 16, 18, 20, allesamt in 45768 Marl, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss, rechts (Gruppe V, Haus 2) nebst Kellerraum im Kellergeschoss, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nummer 133 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem über der Wohnung liegenden Spitzboden Nummer 133 des Aufteilungsplanes, zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche  
Dorfstraße 9, 11, 13, 15, Kirchstraße 1, 3, 5, 7, 9a, 9b, Im Breil 12, 14, 16, 18, 20

Wohnungseigentum Nr. 133 mit Kellerraum, Sondernutzungsrecht Spitzboden Nr. 133

<b>Wohnungsgrundbuch</b> Marl	<b>Blatt</b> 24605	<b>lfd. Nr.:</b> 1	
<b>Gemarkung</b> Marl	<b>Flur</b> 206	<b>Flurstücke</b> 138, 141, 484, 136, 140, 930, 933	<b>Fläche:</b> 12.338 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. 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: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

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

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

#### 4.2.4 Bewertung des Grundstücks

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

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

##### **Hinweis:**

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

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

##### **Ertragswertverfahren**

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren wird als favorisiertes Bewertungsverfahren angesetzt, weil die zu diesem Verfahren vorliegenden erforderlichen Daten in guter Qualität zur Verfügung standen (Wohnflächenberechnung, Mietvertrag, örtlicher Mietspiegel und Liegenschaftszinssatz).

##### **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.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als Sachwertobjekt anzusehen. Dennoch kann das Verfahren nicht als favorisiertes Verfahren angesetzt werden, weil die erforderlichen Daten zur Wertermittlung nur in befriedigender Qualität zur Verfügung standen (Bauzeichnungen, kein regionaler Sachwertfaktor, keine BGF-Berechnung aus der Wohnanlage).

### **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.

Das Vergleichsfaktorverfahren wird lediglich zur Plausibilisierung herangezogen, weil sich die Vergleichsfaktoren nur sprunghaft verändern und sich in Übergängen nicht gleitend anpassen.

### **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:	Polsum
Bodenrichtwertnummer:	3005
Bodenrichtwert:	300 €/m <sup>2</sup> (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2023-01-01

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	III – IV
Geschossflächenzahl:	1,0
Bemerkung:	Im Breil

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

### 4.3.2 Ermittlung des Bodenwertanteils

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	206
Flurstücke:	138, 141, 484, 136, 140, 930 und 933
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	12.338 m <sup>2</sup>
tats. Nutzung:	Das Flurstück ist mit fünf Wohnhausgruppen und einer Tiefgarage bebaut.

Ermittlung des Bodenwertanteils	
<b>Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)</b>	<b>300,00 €/m<sup>2</sup></b>
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	× 0,00 €/m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenrichtwert	= 300,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an Stichtag 24.11.2023 <sup>1)</sup>	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	= 300,00 €/m <sup>2</sup>
Ausrichtung des Gartens nach Süden <sup>2)</sup>	× 1,05
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	= 315,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die Nutzung <sup>3)</sup>	× 1,00
Anpassung an die Geschosshöhe <sup>4)</sup>	× 1,00
GFZ-Anpassung nach WertR (GFZ 0,84 statt 1,0) <sup>5)</sup>	× 0,92
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 289,80 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge	± 0,00 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 289,80 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	× 12.338,00 m <sup>2</sup>
	= 3.575.552,40 €
Zu-/Abschläge	± 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 3.575.552,40 €
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	- 0,00 €
Bodenwert	= 3.575.552,40 €
bezogen auf den Miteigentumsanteil 946,166 /100.000 MEA	= 33.830,66 €
<b>Bodenwertanteil, gerundet</b>	<b>rd. 33.800,00 €</b>

#### Anmerkungen zu den Anpassungen:

- 1) Der Bodenrichtwert ist im den letzten Jahr konstant geblieben. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.
- 2) Bei Wohnbaugrundstücken wird die Ausrichtung des Grundstücks, insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung berücksichtigt. Im Bodenrichtwert ist die

Ausrichtung nicht berücksichtigt. Es ist daher nahe liegend, dass Grundstücke mit Nordausrichtung gegenüber Grundstücken mit Südausrichtung im Wert geringer anzusetzen sind. Bei dem Bewertungsobjekt wird die Ausrichtung nach Süden mit einem Zuschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

- 3) Der Bodenrichtwert ist für die allgemeine Wohnnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 4) Der Bodenrichtwert ist für die drei- bis viergeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit ist somit nicht erforderlich.
- 5) Der Bodenrichtwert gilt bei einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,0. Nach den Berechnungen des damals ausführenden Architekten wurde eine realisierte GFZ von 0,84 festgestellt. Nach Bestimmung der GFZ-Umrechnungskoeffizienten gemäß Anlage 11 der WertR (Wertermittlungsrichtlinien) wurde ein Wertfaktor in Höhe von 0,92 festgestellt.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwertanteil zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 auf **33.800,00 €** geschätzt.

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

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

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück

hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Dies wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
MFH	Wohnung Nr. 133	80			510,00	6.120,00
Summe					510,00	6.120,00

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
MFH		80		8,06	644,80	7.737,60
Summe					644,80	7.737,60

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag unbefristet vermietet, sondern vollständig eigen genutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Die Mietwertabweichung wird für ein Jahr wertmindernd berücksichtigt (geschätzte Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens und Kündigungsfrist).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>7.737,60 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (21,28 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>1.646,75 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 6.090,85 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,5 % von <b>33.800,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>845,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 5.245,85 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = <b>2,5 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>57</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>30,210</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 158.477,13 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 33.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 192.277,13 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>± 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 192.277,13 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
• Bodenwert der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche	<b>+ 0,00 €</b>
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	<b>– 0,00 €</b>

• Werteinfluss der Erschließungs- und Ausbaubeiträge sowie sonstige, den Grundstückswert beeinflussenden Abgaben	±	0,00 €
• Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Miete	-	1.617,60
	=	190.659,53 €
<b>Ertragswert</b>	<b>rd.</b>	<b>191.000,00 €</b>

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

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir nicht durchgeführt, sondern aus den Bauunterlagen des Bauordnungsamtes der Stadt Marl übernommen. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Marktübliche Nettokaltmiete

Die marktübliche Nettokaltmiete, die in vorstehender Ertragswertberechnung Anwendung gefunden hat, wurde auf Grundlage des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Marl (Stand 01.04.2022) ermittelt.

##### Wohnungsmiete

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualtersklasse, Gruppe VI, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1992 und 2001 bezugsfertig wurden, interpolierter Mittelwert		7,68 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für gute Wohnlage <sup>1)</sup>	+ 5 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	+ 5 %	+ 0,38 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietwert laut Mietspiegel:</b>		<b>rd. 8,06 €/m<sup>2</sup></b>

##### Anmerkung zu den Anpassungen

<sup>1)</sup> Der Mietspiegel der Stadt Marl gibt für die gute Wohnlage einen Zuschlag von bis zu 10 % vor. Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrum der Wohnanlage mit einem nach Süden ausgerichteten Balkon und Wohnzimmer. Vom Balkon ist der Gartenteich und der Kinderspielplatz gut zu sehen. Verkehrsimmissionen waren bei den Ortsterminen nicht wahrnehmbar. In der Mietwertermittlung wurden jedoch nur 5 % für die gute Wohnlage angesetzt, weil Stellplätze nur in der Tiefgarage oder außerhalb der Wohnanlage vorhanden sind und die Tiefgarage nur über eine Treppe im Außenbereich erreichbar ist. Einkäufe müssen somit über eine gewisse Strecke getragen werden.

##### Rohertrag

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

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von

Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf die Einheit [€/m<sup>2</sup>] Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass das Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten basieren auf der II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2015, aktualisiert gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 auf den 01.01.2023.

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

Verwaltungskosten

Wohnungseigentume: 412,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 13,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr

Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

**Angesetzte Verwaltungskosten:**

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnungseigentume	1 Stck.	x	412,00 €/Stck.	=	412,00 €
					<b>Σ 412,00 €</b>

**Angesetzte Instandhaltungskosten:**

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	80 m <sup>2</sup>	x	13,50 €/m <sup>2</sup>	=	1.080,00 €
					<b>Σ 1.080,00 €</b>

**Angesetztes Mietausfallwagnis:**

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	7.737,60 €	=	154,75 €
					<b>Σ 154,75 €</b>

**Summe Bewirtschaftungskosten:** = 1.646,75 €  
**prozentualer Anteil vom Rohertrag** = 21,28 %

**Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der zu erwartenden Restnutzungsdauer und der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Der regionale Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume wurde im Grundstücksmarktbericht für die Stadt Marl mit 2,48 % ± 1,2 % angegeben. Dabei wurde eine mittlere Restnutzungsdauer von 40 Jahren festgestellt. Da bei dem Bewertungsobjekt eine Restnutzungsdauer von 68 Jahren geschätzt wurde, muss dieser noch angepasst werden. Das Bewertungsobjekt wird insgesamt als besser als der Durchschnitt eingeschätzt, welches den Liegenschaftszinssatz geringfügig mindert. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume in Marl wird daher innerhalb der angegebenen Spannen und nach Einschätzung der Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes im regionalen Markt

mit 2,5 % angenommen.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

## **4.5 Sachwertermittlung**

### **4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von

durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen.

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

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

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

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

##### **Baukostenregionalfaktor**

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

##### **Normalherstellungskosten**

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das

Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

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

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäude</b>	Wohnung Nr. 133
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	126 m <sup>2</sup>
<b>NHK, Gebäude (inkl. BNK)</b>	
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	753,00 €/m <sup>2</sup>
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	94.878,00 €
<b>NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)</b>	
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	0,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	0,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 08/2023 (2010 = 100)</b>	178,3
<b>Regionalfaktor</b> (☞ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0
<b>Herstellungskosten (inkl. BNK)</b>	
• Normgebäude	169.167,47 €
• besondere Bauteile	0,00 €
• besondere Einrichtungen	0,00 €
<b>Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)</b>	169.167,47 €
<b>Alterswertminderung</b>	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	57 Jahre
• prozentual, Normgebäude	28,8 %
• Betrag, Normgebäude	48.720,23 €
• prozentual, besondere Bauteile	0 %
• Betrag, besondere Bauteile	0,00 €
• prozentual, besondere Einrichtungen	0 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	0,00 €
<b>Zeitwerte (inkl. BNK)</b>	
• Betrag, Normgebäude	120.447,24 €
• Betrag, besondere Bauteile	0,00 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	0,00 €
<b>vorl. Sachwert der baulichen Anlagen</b> (ohne Außenanlagen)	120.447,24 €

---

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>=</b>	<b>120.447,24 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>9.635,79 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>=</b>	<b>130.083,03 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+</b>	<b>33.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>163.883,03 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>×</b>	<b>1,16</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>±</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>190.104,31 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		
<b>Bodenwert der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche</b>	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Werteinfluss der Beiträge (Erschließungs-, Ausbaubeiträge etc.)</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Abweichung von der marktüblich erzielbaren Miete</b>	<b>-</b>	<b>1.617,60 €</b>
	<b>=</b>	<b>188.486,71 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>188.000,00 €</b>

---

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

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

<b>Außenwände</b> (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 3	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
<b>Dach</b> (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b> (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b> (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion</b> (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b> (Wägungsanteil 5,0 %)	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitäreinrichtungen</b> (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC; Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, Raum hoch gefliest
<b>Heizung</b> (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 3	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
<b>Sonstige technische Ausstattung</b> (Wägungsanteil 6,0 %)	
Standardstufe 3	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

##### Hinweise:

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

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

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnungseigentum im 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 %			1		
Fußböden	5,0 %				1	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	90,5 %	9,5 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnungseigentum im Mehrfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser als Hausgruppe  
 Anbauweise: einseitig angebaut (überwiegend)  
 Gebäudetyp: Typ 4.3, Wohnungseigentume mit > 20 WE

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	605,00	0,0	0,00
2	655,00	0,0	0,00
3	755,00	90,5	683,28
4	900,00	9,5	85,50
5	1.090,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 768,78

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 = 768,78 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Abweichende Bauweise: Reihenhäuser (im Mittel) x 0,98  
 modifizierter NHK 2010 Grundwert = 753,40 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Normalherstellungskosten 2010 rd. **753,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

#### Anmerkungen:

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

#### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir als Umrechnung von der Wohnfläche auf die BGF (Brutto-Grundfläche) durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) 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 August 2023 ermittelt und lag bei 178,3 Punkten.

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

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

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

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

#### **Besondere Einrichtungen**

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem

gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

<b>Außenanlagen (Zeitwerte)</b>	<b>Sachwert (inkl. BNK)</b>
prozentuale Schätzung: 8 % der Gebäudesachwerte	9.635,79 €
Summe	9.635,79 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

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

### Gebäudealter

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2000 errichtet und ist somit rd. 23 Jahre alt.

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wird konform zur Anlage 1 der ImmoWertV mit rd. 80 Jahren angesetzt.

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

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

#### Wohnhaus

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>23 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	57 Jahre

### Bestimmung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung

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

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

#### Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen

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

(1 Punkt für die Erneuerung des Wärmeerzeugers)

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

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

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

**(Modifizierte) Restnutzungsdauer**

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

Die bisher getätigten Modernisierungen bewirken noch keine Veränderung der Restnutzungsdauer.

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

**Sachwertfaktor**

Der örtliche Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentume keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. 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 rd. 16 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich

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

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der <b>Ertragswert</b> wurde mit	rd. <b>191.000,00 €</b> ,
der <b>Sachwert</b> mit	rd. <b>188.000,00 €</b> ermittelt.

### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein üblicherweise zur Eigennutzung bestimmtes Objekt. Im vorliegenden Bewertungsfall liegt jedoch auch eine Vermietung vor. Somit ist der Renditeaspekt in Betracht zu ziehen. Zum Sachwertverfahren als favorisiertes Verfahren fehlte ein örtlicher Sachwertfaktor und es konnte nur eine BGF-Umrechnung vom WF auf BGF auf Basis eines

Umrechnungsfaktors durchgeführt werden.

Das Vergleichsfaktorverfahren wird lediglich zur Plausibilisierung herangezogen, weil sich die Vergleichsfaktoren nur sprunghaft verändern und sich in Übergängen nicht gleitend anpassen.

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 das Ertragswertverfahren in guter Qualität (Wohnflächenberechnung, Mietvertrag, örtlicher Mietspiegel und Liegenschaftszinssatz) und für das Sachwertverfahren nur in befriedigender Qualität (Bauzeichnungen, kein regionaler Sachwertfaktor, keine BGF-Berechnung aus der Wohnanlage) und 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:  
 $[191.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 188.000,00 \text{ €} \times 0,49] / 1,49 = 190.013,42 \text{ €}$  rd. 190.000,00 €

#### 4.6.5 Plausibilisierung des Verkehrswerts

Der örtliche Gutachterausschuss hat für das Jahr 2023 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](http://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 [€/m<sup>2</sup>] (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:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Raumanzahl
- Unterkellerung (unterkellert, nicht unterkellert)
- Gartennutzung
- Geschosslage
- behindertengerechter Ausbau (ja/nein)
- Modernisierungsgrad
- Ausstattungsklasse (einfache Ausstattung, mittlere Ausstattung, gehobene Ausstattung)

- Mietsituation
- Wohnlage

Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentume in der Richtwertzone beträgt rd. **1.650 Euro pro m<sup>2</sup>**. 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.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	1.650,00 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Marl		
Immobilienrichtwertnummer	6105		
Baujahr	1975	2000	+ 38 %
Wohnfläche	40 – 90 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	0 %
Raumanzahl	3	3	0 %
Wohnfläche	40 – 90 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	0 %
Balkon	nicht vorhanden	vorhanden	+ 6 %
Gartennutzung	keine Gartennutzung	keine Gartennutzung	0 %
Anzahl der Geschosse	3	3	0 %
Geschosslage	2	2	0 %
Ausbau behindertengerecht	nein	nein	0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0 %
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	- 7 %
Wohnlage	mittel	gut	+ 8 %
Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		2.440,00 €/m <sup>2</sup>	
Immobilienpreis für das Objekt (gerundet)		195.000,00 €	
Werteinfluss Abweichung von der marktüblich ortsüblichen Miete (vgl. Abs.3.4.2)		- 1.617,60 €	
Immobilienpreis (gerundet)		193.000,00 €	

(Quelle: Immobilienrichtwertauskunft von BORIS.NRW)

Der auf das Bewertungsobjekt angepasste Immobilienrichtwert beträgt rd. 2.440,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und führt zu einem Immobilienpreis von **193.000,00 €**.

Der im Vorabschnitt ermittelte Verkehrswert befindet sich im Bereich des Immobilienrichtwertes. Das Ergebnis kann somit als plausibel angesehen werden.

#### 4.6.6 Verkehrswert

##### Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche  
Dorfstraße 9, 11, 13, 15, Kirchstraße 1, 3, 5, 7, 9a, 9b, Im Breil 12, 14, 16, 18, 20

Wohnungseigentum Nr. 133 mit Kellerraum, Sondernutzungsrecht Spitzboden Nr. 133

<b>Wohnungsgrundbuch</b> Marl	<b>Blatt</b> 24605	<b>lfd. Nr.:</b> 1	
<b>Gemarkung</b> Marl	<b>Flur</b> 206	<b>Flurstücke</b> 138, 141, 484, 136, 140, 930, 933	<b>Fläche:</b> 12.338 m <sup>2</sup>

Der Verkehrswert des 946,166/100.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 206, Flurstücke 138, 141, 484, 136, 140, 930 und 933, Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 9, 11, 13, 15, Kirchstraße 1, 3, 5, 7, 9a, 9b, Im Breil 12, 14, 16, 18, 20, allesamt in 45768 Marl, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss, rechts (Gruppe V, Haus 2) nebst Kellerraum im Kellergeschoss, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nummer 133 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem über der Wohnung liegenden Spitzboden Nummer 133 des Aufteilungsplanes, wurde entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 mit rd.

**190.000,00 €**

(in Worten: einhundertneunzigtausend 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 27. November 2023

---

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

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

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

## 5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

### 5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2023
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2023
- [3] **Kleiber, Wolfgang und Simon, Jürgen:**  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln

### 5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl**  
Grundstücksmarktbericht der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl 2023
- [b] **Stadt Marl**  
Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Marl (Stand 01.04.2022)

### 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)

#### **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 3.1: Auszug aus der Flurkarte von Marl
- Anlage 3.2: Lageplan der Wohnanlage
- Anlage 4.1: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 4.2: Innenaufnahmen
- Anlage 5: Gebäudeansichten
- Anlage 6: Gebäudegrundrisse
- Anlage 7: Gebäudeschnitt
- Anlage 8: Energieausweis
- Anlage 9: Amtliche Auskünfte