

## **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 – 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](mailto:info@rueping.eu)  
Web: [www.rueping.eu](http://www.rueping.eu)

**Geschäftsnummer: 032 K 017/24**  
**Gutachtennummer: 2024-07-050**

**Marl, den 21. November 2024**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 412,74/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Stadt Haltern Flur 16 Flurstück 696 Gebäude- und Freifläche Kleine Brede 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum.

Das Wohnungseigentum Nr. 1 ist verbunden mit den Sondernutzungsrechten an dem KFZ-Stellplatz und der Gartenfläche – rot umrandet – Nr. 1 des Aufteilungsplans (vgl. Anlage 6, Seite 2).

Das Wohnungseigentum Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss. Der Stellplatz Nr. 1 befindet sich unter dem Carport straßenseitig links.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 12.11.2024 ermittelt mit rd.

**330.000,00 €**

(in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro).

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 39 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Wohnungseigentum in einem Dreifamilienwohnhaus.....	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.....	15
3.2.5	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 1.....	16
3.2.6	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung.....	18
3.3	Garage.....	18
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	18
3.3.2	Ausführung und Ausstattung.....	18
3.3.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	18
3.4	Carport.....	19
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	19
3.4.2	Ausführung und Ausstattung.....	19
3.4.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	19
3.5	Außenanlagen.....	19
3.6	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung.....	20
3.6.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau.....	20
3.6.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit.....	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	21
4.1	Grundstücksdaten.....	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	21
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	22
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	23
4.2.4	Bewertung des Grundstücks.....	23
4.3	Bodenwertermittlung.....	25
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale.....	25
4.3.2	Ermittlung des Bodenwertanteils.....	25
4.4	Sachwertermittlung.....	27
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
4.4.3	Sachwertberechnung.....	31
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	33
4.5	Ertragswertermittlung.....	40

---

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	40
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	41
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	43
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	44
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	46
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	46
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	47
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	47
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	47
4.6.5	Verkehrswert.....	48
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	50
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	50
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen.....	50
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	50
6	Verzeichnis der Anlagen .....	52

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll ein Wohnungseigentum in einem Dreifamilienhaus.	
Objektadresse:	Kleine Brede 5 45721 Haltern am See	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von:	Stadt Haltern
	Blatt-Nr.:	9821
	Laufende Nr. des Grundstücks:	1
	Miteigentumsanteil:	412,74/1.000 MEA
	Gemarkung:	Stadt Haltern
	Flur:	16
	Flurstück:	696
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Kleine Brede 5
	Größe:	630 m <sup>2</sup>
	Sondereigentum:	Wohneinheit Nr. 1
	Sondernutzungsrechte:	Stellplatz u. Gartenfläche Nr. 1

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Marl Adolf-Grimme-Straße 3 45768 Marl
	Auftrag vom 16. Juli 2024
Eigentümer: (laut Grundbuch)	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zuge der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft	
Derzeitige Nutzung:	In dem Bewertungsobjekt befinden sich im Erd-, Ober- und Dachgeschoss jeweils eine Wohneinheit. Bewertungsgegenstand ist nur die Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss.	
Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.	
Wertermittlungstichtag:	12. November 2024	
Tag der Ortsbesichtigung:	12. November 2024	
Dauer der Ortsbesichtigung:	Beginn:	16.00 Uhr
	Ende:	17.30 Uhr

Anmerkungen zum Ortstermin:	<p>Beim Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten des Wohnungseigentums und die Gemeinschaftsräume besichtigt werden. Nicht besichtigt wurden die Wohnungseigentume Nr. 2 und 3 und die Garage (WE-2).</p> <p>Ein Sicherheitsabschlag wurde jedoch aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse bei der Besichtigung der übrigen Räumlichkeiten des Bewertungsobjektes nicht für erforderlich gehalten.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	<p>Zum Ortstermin waren die Eigentümer sowie der Sachverständige Volker Rüping anwesend.</p>
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000)</li><li>• Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000)</li><li>• Auszug aus der Flurkarte des Kreises Recklinghausen für die Stadt Marl vom 24.07.2024</li><li>• beglaubigter Ausdruck des Wohnungsgrundbuchblattes von Stadt Haltern Blatt 9821, Seiten 1 – 9 von 9, vom 14.06.2024 mit letzter Änderung vom 14.06.2024</li><li>• unbeglaubigte Ablichtung der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Haltern vom 18.03.2013</li><li>• drei Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Haltern am See</li><li>• Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannten Bauakten</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten</li><li>• Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Haltern am See, Stand 01.08.2021</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – des Kreises Recklinghausen vom 23.07.2024</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Haltern am See vom 23.07.2024</li><li>• Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Fachbereiches Wirtschaftsbetriebe der Stadt Haltern am See vom 23.07.2024</li><li>• Auskunft zum Denkmalschutz und Planungsrecht des Fachbereiches Planen der Stadt Haltern am See vom 26.07.2024</li><li>• erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen</li></ul>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Münster
Kreis:	Recklinghausen
Lage:	<p>Die Stadt Haltern am See ist die nördlichste Stadt des Ruhrgebietes. Nördlich angrenzend beginnt das Münsterland. Das Bewertungsobjekt liegt südlich vom Stadtkern.</p> <p>Die Stadt selbst kann mit seinem gewachsenen Altstadtkern in mittelalterlichem Stil als typische münsterländische Stadt bezeichnet werden und ist historisch gesehen eher zum Münsterland als zum Ruhrgebiet zuzuordnen.</p> <p>Seit dem Jahr 2001 trägt die Stadt den Namen Haltern am See. Im Jahr 2006 wurde Haltern am See als fahrradfreundliche Stadt ausgezeichnet.</p>
Einwohnerzahlen:	Haltern am See hat ca. 38.000 Einwohner.
Flächenausdehnung:	Haltern am See, gesamt (158,34 km <sup>2</sup> )
Wirtschaft/ Industrie:	<p>Die Wirtschaft in Haltern am See besteht zu einem Großteil aus mittelständischen Unternehmen u. a. auch Gastronomie und Landwirtschaft. Des Weiteren wird die Quarzsandförderung im Stadtgebiet betrieben. Industrieansiedlungen sind nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Anstauung der Stever, des Mühlenbaches und die Gewinnung der Quarzsande entstanden im letzten Jahrhundert große Seeflächen, die als Trinkwasserreservoir für Teile des Münsterlandes und des Ruhrgebietes dienen.</p>
Museen:	In Haltern befindet sich das Westfälische Römermuseum, welches bedeutende Fundstücke aus der Zeit der Ansiedlung der Römer vor ca. 2000 Jahren ausstellt.
Naherholung/Freizeit:	<p>Der Halterner Stausee mit seinem Segelhafen und dem Seebad, sowie die Silberseen decken nur einen kleinen Teil der Möglichkeiten zur familienfreundlichen Freizeitgestaltung ab. Mit der Haard und der Hohen Mark befinden sich zudem ausgedehnte Waldgebiete im Stadtgebiet.</p> <p>Verschiedene Heideflächen u. a. das Naturschutzgebiet Westrupe Heide und ausgedehnte Rad- und Wanderwege sind ebenfalls vorhanden.</p>
Bildung:	In der Stadt sind Schulen fast jeder Art zu finden. Angefangen von mehreren Grund-, einer Haupt-, einer Realschule, einem Gymnasium befinden sich außerdem eine Berufsschule, eine Förderschule, eine Segelschule, mehrere Musikschulen und sonstige Schulen im Stadtgebiet.

Besonderheiten:	Die Stadt hat einen kulturhistorisch bedeutsamen Stadtkern mit zahlreichen erhaltenswerten Bauwerken wie z.B. Rathaus, Gänsemarkt, Siebenteufelsturm.  Außerhalb des Stadtkerns ist u. a. noch die Wallfahrtskapelle St. Anna, die Sythener Mühle, das Sythener Schloss und verschiedene Kirchen aus dem 18. und 19. Jahrhundert zu erwähnen.	
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: Nächstgelegene größere Orte:	Dülmen Recklinghausen Marl Dorsten Borken Coesfeld	(Entfernung ca. 12 km) (Entfernung ca. 15 km) (Entfernung ca. 14 km) (Entfernung ca. 23 km) (Entfernung ca. 33 km) (Entfernung ca. 34 km)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(Entfernung ca. 77 km)
Autobahnzufahrt:	Autobahnanschlussstelle A43 Haltern Richtung Münster, Wuppertal	(Entfernung ca. 3,5 km)
Bahnhof:	Anschlussstelle Bhf.-Haltern (Westf.)	(Entfernung ca. 1,8 km)
Flughäfen:	Münster/Osnabrück (FMO) Dortmund/Wickede (DTM) Düsseldorf (DUS)	(Entfernung ca. 66 km) (Entfernung ca. 53 km) (Entfernung ca. 71 km)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Stadt Haltern, nördlich des Ortskerns.  Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung im Ortskern.	
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich auf der Lavesumer Straße in fußläufiger Entfernung.  Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.	
Wohn- und Geschäftslage:	normale Wohnlage im nördlichen Bereich des Stadtgebietes von Stadt Haltern, keine unmittelbare Geschäftslage	
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise	
Beeinträchtigungen/Immissionen:	ruhige Wohnlage  Nach Einsicht in die Lärmkartierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. <a href="https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de">https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de</a> ) liegen zum Bewertungsobjekt keine Lärmdaten vor. Demnach liegt der Lärmpegel durch Straßenlärm < 55 dB. Dies ist der Unterwert der veröffentlichten Belastungsskala. Eine Wertanpassung wird nicht für angemessen erachtet.	
Topographie:	eben	

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: rd. 19,5 m  
(siehe Anlage 3, Seite 1)

Grundstücksgröße: Flurstück 696: 630 m<sup>2</sup>  
(nachfolgend Bewertungsflurstück genannt)

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

Grundstücksform: rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau: verkehrsberuhigte Wohnstraße ohne nennenswerten Durchgangsverkehr

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzbebauung zur Nachbarbebauung vorhanden

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

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

Bergbaubedingte Einwirkungen: Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet in dem kein Bergbau umgegangen ist.

Aus der Kartierung von Abbautätigkeiten der RAG (Ruhrkohle-Aktiengesellschaft) konnte im Internet unter Bürgerinformationsdienst (<https://geodaten.rag.de>) festgestellt werden, dass zumindest im Einwirkungsbereich des Bewertungsobjektes kein Kohleabbau erfolgte.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Eine beglaubigte Abschrift aus dem Wohnungsgrundbuch von Stadt Haltern, Blatt 9821, Seiten 1 – 9 von 9 vom 14. Juni 2024 mit letzter Änderung vom 14. Juni 2024 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

### **Eintragungen im Bestandsverzeichnis:**

#### Lfd. Nr. 1

412,74/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Stadt Haltern Flur 16 Flurstück 696 Gebäude- und Freifläche Kleine Brede 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 9821 bis 9823). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:  
– an dem KFZ-Stellplatz und der Gartenfläche – rot umrandet – Nr. 1 des Aufteilungsplans.

*Veräußerungsbeschränkungen siehe Grundbuchblatt*

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

*Die Eintragung lfd. Nr. 1 wurde gelöscht.*

#### Lfd. Nr. 2 zu 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Unterhaltung einer Energiebezugsanlage einschließlich aller zum Betrieb der Anlage erforderlichen Nebenanlagen insbesondere der Zu- und Ableitungen verbunden mit einem Betretungsrecht für die Stadtwerke Haltern am See GmbH, Haltern am See, – Amtsgericht Gelsenkirchen, HRB 6094 –. Bezug: Bewilligung vom 19.07.2016 (UR-Nr. 218/16, Notar Frank Stenner, Haltern am See). Das Recht hat Rang vor den Rechten Abteilung III Nummern 2 und 3. Gesamthaft besteht in Stadt Haltern Blatt 9821, 9822 und 9823. Eingetragen am 27.09.2016.

#### Lfd. Nr. 3 zu 1

Die Zwangsversteigerung zu Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 17/24). Eingetragen am 14.06.2024.

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

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

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

*Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.*

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

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

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

Altlasten:	Nach Auskunft des Fachdienstes Umwelt – untere Bodenschutzbehörde – des Kreises Recklinghausen vom 23.07.2024 ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 8, Seite 1).
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Haltern am See sind zu dem Bewertungsgrundstück mit Stand 23.07.2024 keine Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 8, Seite 2).
Denkmalschutz:	Ein Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Fachbereiches Planen und Wirtschaftsförderung der Stadt Haltern am See vom 26.07.2024 nicht (vgl. Anlage 8, Seite 4).

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

#### **Bauplanungsrecht**

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

#### **Bauordnungsrecht**

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es konnten vom Sachverständigen drei Bauakten des Bauaktenarchivs der Stadt Haltern am See eingesehen werden.
------------	---

Demnach wird gemäß:

- Bauschein Nr. Ha. St. 149 1957 vom 17. Juli 1958 zum Neubau eines Wohnhauses
- Bauschein Nr. Ha. St. 149a 1957 vom 17. Juli 1958 zur Errichtung einer Entwässerungsanlage
- Gebrauchsabnahmeschein vom 22. Dezember 1958 zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei WE (ohne Beanstandungen)
- Bauschein Nr. 251/96 vom 02. Oktober 1996 zum Ausbau des Dachgeschosses
- Bescheinigung zur abschließenden Fertigstellung Nr. 251/96 vom 31. Oktober 1998 zum Ausbau des Dachgeschosses (ohne Beanstandungen)
- Baugenehmigung Nr. 63-00093/12 vom 25. April 2012 zum Anbau an ein vorhandenes Dreifamilienhaus
- Mitteilung der Stadt Haltern am See vom 04. Februar 2013 dass keine abschließende Bauzustandsbesichtigung durchgeführt wird und das Bauvorhaben abgeschlossen ist die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen unterstellt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

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

Beitrags- und Abgabensituation: Nach Auskunft des Fachbereiches Wirtschaftsbetriebe der Stadt Haltern am See vom 23.07.2024 ist das Bewertungsgrundstück als beitragsfrei anzusehen (vgl. Anlage 8, Seite 3).

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die 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 in einem Dreifamilienwohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	zweigeschossiges Gebäude Einspanner; einseitig im EG durch Garage angebaut ausgeführt Das Gebäude ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut.
Baujahr:	Hauptgebäude 1958 Anbau 2013  Unter Berücksichtigung des Anbaus und der Modernisierungen wurde ein mittleres fiktives Baujahr 1991 ermittelt (vgl. Abschnitt 4.4.4).
Außenansicht:	Wärmedämm-Verbundsystem mit Anstrich (gelb), Sockel mit Buntsteinputz (grauweiß)

##### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

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

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

***Nutzungseinheiten, Raumaufteilung***

Kellergeschoss:

- Keller 2
- Heizung
- Keller 1
- Keller 3
- Waschen/Trocknen

Erdgeschoss:

Wohneinheit Nr. 1

- Diele
- Kind 1
- Kind 2
- Schlafen
- Essen
- Wohnen
- Bad, hinten
- Abstellraum
- Küche
- Bad, vorne (Dusche)

Obergeschoss:

Wohneinheit 2

- Flur
- Büro
- Schlafen
- Essen
- Wohnen
- Wohnen 2
- Dachterrasse
- Küche
- Bad

Dachgeschoss:

Wohneinheit 3

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

***Keller***

Bodenbeläge:

Betonanstrich (grau)

Wandbekleidungen:

Mauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß), tlw. Fliesen im Raum Waschen/Trocknen

Deckenbekleidungen:

Ortbetondecke mit Anstrich (weiß)

Fenster:

bauzeittypische Stahlfenster oder Stahlgitterfester mit Einfachverglasung

Türen:

einfache Holzbrettertüren

***Treppenaufgang***

Bodenbeläge:

Natursteinplattierung im Eingangsbereich

Treppe vom EG bis KG als Betontreppe mit Betonanstrich (grau) und einfachem Holzhandlauf

	Treppe vom EG bis DG als bauzeittypische Holztreppe
Wandbekleidungen:	Putz mit Strukturtapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Geländer:	Holzgeländer und Holzhandlauf
<b>Dach</b>	
Dachkonstruktion:	Holztragkonstruktion
Dachform:	Satteldach ohne Dachgauben
Dacheindeckung:	Pfannendeckung
Regenentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Profilblech, gartenseitig überwiegend PVC (grau)
<b>Fenster und Türen</b>	
Fenster:	<p>Fenster aus Holzprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen (verschiedene Baujahre, tlw. im Zuge des Anbaus)</p> <p>Rollläden: Kunststoff (grau) mit elektrischen Rollladenantrieben</p> <p>Fensterbänke innen: Jura gelb, Marmor, Granit</p> <p>Fensterbänke außen: Granit</p> <p>Das Fenster im vorderen Bad wurde außen durch den Anbau zugemauert und nicht herausgenommen.</p>
Hauseingangstür:	Aluminiumtür (blau) mit länglichem Glasausschnitt und Zweifachverglasung (Baujahr etwa 2012 bis 2014)
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, normale Qualität und Ausführung

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

#### **Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation**

Frischwasserversorgung:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	<p>Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem</p> <p>Zusätzlich zur normalen Grundleitung wurde nach Auskunft der Miteigentümerin nach einem Starkregenereignis im Heizungskeller eine doppelte Rückstauklappe verbaut.</p>

#### **Heizung und Warmwasserversorgung**

Heizung:	<p>Gas-Brennwertkessel mit Warmwasserspeicher Fabrikat Buderus im Heizungskeller installiert (Einbau im Jahr 2017)</p> <p>Die Heizungsanlage befindet sich nicht im Eigentum der Wohnungseigentümer, sondern wurde von der Stadtwerke Haltern am See GmbH im Rahmen eines Contractingvertrages aufgestellt und wird entsprechend gewartet.</p>
----------	--

Die Laufzeit des Vertrages beträgt 15 Jahre (demnach bis 2032), danach kann die Anlage kostenpflichtig übernommen werden oder wird vom Betreiber ausgebaut.

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von Gas-Heizungsanlagen beträgt 15 bis 20 Jahre. Gemäß den Vorgaben des § 72 GEG beträgt die zulässige Gesamtnutzungsdauer jedoch 30 Jahre.

Laut Auskunft des Miteigentümers der Wohneinheit beträgt der monatliche Abschlag für die Anlage 99 €. Hierin enthalten sind die Anlagenabschreibung, sowie die Wartung und Reparaturkosten.

Auf den Miteigentumsanteil des Wohnungseigentums belaufen sich die Anlagenkosten auf 40,86 €/Mon.

Unter Berücksichtigung, dass die Heizungsanlage im Laufe der Standzeit des Gebäudes mehrmals zu erneuern ist und der Markt sich derzeit stark verändert, kann ein Werteinfluss nicht bestimmt werden.

Nach Auskunft des Miteigentümers besteht keine Bindung an den Gaslieferanten und kann normal gewechselt werden. Unter Berücksichtigung dieser Vertragsfreiheiten wird der Contractingvertrag als wertneutral auf den Verkehrswert der Liegenschaft angesehen.

Die Anlage ist im Grundbuchblatt Abt. II als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert.

Die Beheizung erfolgt über Rippen- oder Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. In den Bädern sind Handtuchheizkörper installiert.

Warmwasserversorgung:

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral aus der Heizungsanlage.

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

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

Besondere Bauteile  
und Einrichtungen:

- Treppe und Eingangsüberdachung (Gemeinschaft)
- Dachterrassen (WE-2 und WE-3)
- Überdachung hinter der Garage (WE- 2)
- Wallbox (WE-2)
- Kaminofen (WE-1)

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

### 3.2.5 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 1

Von der Wohneinheit wurde bei der Ortsbesichtigung ein örtliches Aufmaß angefertigt (vgl. Anlage 7, Seite 2).

#### **Raumaufteilung**

Wohnfläche:	Diele	5,48 m <sup>2</sup>
	Kind 1	15,74 m <sup>2</sup>
	Kind 2	10,83 m <sup>2</sup>
	Schlafen	13,94 m <sup>2</sup>
	Essen	17,19 m <sup>2</sup>
	Wohnen	31,90 m <sup>2</sup>
	Bad, hinten	11,32 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	1,54 m <sup>2</sup>
	Küche	8,70 m <sup>2</sup>
	Bad, vorne (Dusche)	4,59 m <sup>2</sup>
		<hr/> 121,23 m <sup>2</sup>

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

##### Diele:

Bodenbeläge:	Stäbchenparkett
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete
Deckenbekleidungen:	einfache Paneel-Deckenverkleidung in Holzoptik

##### Kind 1:

Bodenbeläge:	Stäbchenparkett
Wandbekleidungen:	Putz mit verschiedenen Tapeten
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

##### Kind 2:

Bodenbeläge:	Stäbchenparkett
Wandbekleidungen:	Putz mit verschiedenen Tapeten
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

##### Schlafen:

Bodenbeläge:	Stäbchenparkett
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (braun)

##### Essen:

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

##### Wohnen:

Bodenbeläge:	großformatige Fliesen (braun meliert)
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (grau)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (grau)

##### Bad, hinten:

Bodenbeläge:	großformatige Fliesen (braun meliert)
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (hellbeige)
Deckenbekleidungen:	Kunststoffpaneele (weiß) mit Einbausports

##### Abstellraum:

Bodenbeläge:	großformatige Fliesen (braun meliert)
Wandbekleidungen:	Putz
Deckenbekleidungen:	Ortbetondecke

Küche:

Bodenbeläge: großformatige Fliesen in Holzoptik (graubraun gemasert)  
Wandbekleidungen: Putz mit Tapeten  
Deckenbekleidungen: Deckenvertäfelung in Holzoptik

Bad, vorne (Dusche):

Bodenbeläge: Großformatige Fliesen (terracotta)  
Wandbekleidungen: Fliesen, raumhoch (weiß)  
Deckenbekleidungen: abgehängte Deckenverkleidung (weiß) mit Einbauspots

***Elektro- und Sanitärinstallation***

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

Sanitäre Installation:

vorderes Bad:

1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten  
1 x Handwaschbecken  
1 x Badewanne  
normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, verchromte Garnituren

hinteres Bad:

1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten  
1 x Doppelwaschtisch  
1 x Whirlpool  
1 x bodengleiche Dusche mit Klarglasverglasung  
bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, verchromte Garnituren

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

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

Die Küche wurde laut der Eigentümerin im Jahr 2020 eingebaut. Die Herstellungskosten wurden mit 8.000 € angegeben.

Die Einbauküche hat folgende funktionstüchtige Elektrogeräte:

- Ceranfeld
- Backofen
- Kühl-Gefrierkombination
- Spülmaschine

Bei der Einbauküche wird der Zeitwert auf ca. **5.000,00 €** geschätzt.

***Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung***

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, Wohn- und Esszimmer großzügig geschnitten, offener Küchenbereich

Belichtung und Besonnung: normal

### 3.2.6 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen,  
Maßnahmen zur Wärmedämmung:

- Das Dachgeschoss wurde 1996 zu Wohnzwecken ausgebaut.
- Das vordere Bad der Wohneinheit 1 und die Innentüren wurden erneuert (Zeitpunkt unbekannt).
- Mit dem Anbau 2012/2013 wurden auch weitere Modernisierungen durchgeführt (WDVS bis zur Kellersohle, Hauseingangstür, zumindest teilweise Fenster, Elektroinstallation mit Zähler- und Sicherungsschrank, sowie elektrische Rollladenantriebe).

Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

### 3.3 Garage

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude:	Eingeschossiges Gebäude, als normale Einzelgarage ausgeführt. Die Garage ist nicht unterkellert. Das Dach ist als Satteldach mit Bitumendachabdichtung ausgeführt.
Baujahr:	1958 (im Zuge der Errichtung des Einfamilienhauses)
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich (gelb)

#### 3.3.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	unbekannt, bauzeittypisch ist Stahlbeton
Außenmauerwerk:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich (gelb)

##### **Türen und Tore**

Seitentür:	gartenseitige Kunststoffrahmentür (weiß) mit Zweifachverglasung
Tor:	ungedämmtes Stahlschwingtor

#### 3.3.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen

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

Besondere Bauteile:	Überdachung gartenseitig
Besondere Einrichtungen:	keine festgestellt

### **3.4 Carport**

#### **3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Art der Gebäude:	Eingeschossiges Doppelcarport. Das Dach ist als Flachdach mit einschaligen Kunststoff-Dachlichtplatten ausgeführt.
Baujahr:	2013 (im Zuge der Errichtung des Anbaus)
Außenansicht:	keine Fassade vorhanden

#### **3.4.2 Ausführung und Ausstattung**

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

Konstruktionsart:	Holzrahmenbauweise
Fundamente:	Stahlbeton mit Stahllankern für die Holzstützen

##### ***Türen und Tore***

Seitentür:	keine festgestellt
Tore:	keine festgestellt

#### **3.4.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen**

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

Besondere Bauteile:	keine festgestellt
Besondere Einrichtungen:	keine festgestellt

### **3.5 Außenanlagen**

Der Vorgarten besteht aus einer Rasenfläche und einer gepflasterten Stellplatzfläche für zwei Fahrzeuge unter dem Carport.

Die seitliche Zuwegung des Grundstücks ist bis zum Hauseingang mit Betonpflaster (grau) befestigt.

An der südlichen Giebelseite befinden sich ein Blech-Gerätehäuschen und eine Überdachung für Kaminholzscheite. Die giebelseitige Freifläche ist mit Rasen bedeckt. Entlang der Hauswand wurden Pflanzsteine gesetzt.

Der rückwärtige Garten besteht überwiegend aus einer ausgedehnten Rasenfläche. Umlaufend wurden vereinzelt Pflanzbeete oder Pflanzsteine angelegt. Hinter der Garage wurde eine Teilfläche gepflastert und ist teilweise überdacht.

In der nordwestlichen Grundstücksecke wurde ein Holz-Gartenhaus auf Betonplatten aufgestellt.

Die Einfriedung besteht aus Stabmattenzäunen mit einem Gartentor an der südlichen Giebelseite des Hauses.

Die Außenanlagen wurden insgesamt normal gestaltet.

### 3.6 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

#### 3.6.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel/Bauschäden,  
Instandhaltungsstau:

Am Tage der Ortsbesichtigung konnten folgende Baumängel/Bauschäden durch zerstörungsfreie Sichtprüfung festgestellt werden:

Gemeinschaftseigentum:

- An der Fassade sind leichte Putzschäden am WDVS erkennbar. Ansonsten wurden nur leichte Verunreinigungen festgestellt.
- Im Treppenhaus sind durchschnittliche Gebrauchsspuren erkennbar. Die Natursteinplattierung an der Haustür ist vereinzelt gerissen.
- Im Keller ist ein abgetrockneter Feuchteschaden durch Rückstauwasser erkennbar.

Sondereigentum:

- Die Parkettflächen in den Räumen Diele, Kind 1 und Essen sind abzuschleifen und neu zu versiegeln.
- Im Raum Kind 1 sind allg. Malerarbeiten erforderlich.
- Ansonsten sind nur vereinzelte leichte Gebrauchsspuren vorhanden.

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

#### 3.6.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit

Wirtschaftliche Wertminderung:

Für die vorgenannten Baumängel/Bauschäden wurde nach sachverständiger Schätzung ein **Wertabschlag in Höhe von rd. 2.000,00 €** angesetzt.

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

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

Gebäudezustand:

Der bauliche Zustand ist insgesamt als durchschnittlich anzusehen. Es ist ein geringer Unterhaltungsstau erkennbar.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 412,74/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Stadt Haltern Flur 16 Flurstück 696 Gebäude- und Freifläche Kleine Brede 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Kleine Brede 5

412,74/1.000 Miteigentumsanteil, Sondernutzungsrechte KFZ-Stellplatz und der Gartenfläche Nr. 1

<b>Grundbuch</b> Stadt Haltern	<b>Blatt</b> 9821	<b>lfd. Nr.:</b> 1	
<b>Gemarkung</b> Stadt Haltern	<b>Flur</b> 16	<b>Flurstück</b> 696	<b>Fläche:</b> 630 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 bestehen üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges.

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

##### 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.

**Vergleichswertverfahren**

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

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

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

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

**Ertragswertverfahren**

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

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

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

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

### **Sachwertverfahren**

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

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

## **4.3 Bodenwertermittlung**

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

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

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

Gemeinde:	Haltern am See
Postleitzahl:	45721
Ortsteil:	Haltern Stadt
Bodenrichtwertnummer:	391
Bodenrichtwert:	460 €/m <sup>2</sup> (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2024-01-01

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	II
Tiefe:	35 m

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:	16
Flurstück:	696
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	630 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe:	rd. 31 m
tats. Nutzung:	Das Flurstück ist mit einem Dreifamilienhaus, einer Garage und einem Doppelcarport bebaut.

<b>Ermittlung des Bodenwertanteils</b>		
<b>Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)</b>		<b>460,00 €/m<sup>2</sup></b>
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	460,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an Stichtag 12.11.2024 <sup>1)</sup>	+	10,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	470,00 €/m <sup>2</sup>
Ausrichtung des Gartens nach Westen <sup>2)</sup>	×	1,00
Anpassung an die Nutzung <sup>3)</sup>	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	470,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die Geschosshöhe <sup>4)</sup>	×	1,00
Grundstückstiefenanpassung (rd. 31 m statt 35 m) <sup>5)</sup>	×	1,03
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	484,10 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	484,10 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	×	630,00 m <sup>2</sup>
	=	304.983,00 €
Zu-/Abschläge	±	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	304.983,00 €
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	–	0,00 €
Bodenwert	=	304.983,00 €
bezogen auf den Miteigentumsanteil 412,74/1.000 MEA	=	125.878,68 €
<b>Bodenwertanteil, gerundet</b>		<b>rd. 125.900,00 €</b>

#### Anmerkungen zu den Anpassungen:

- 1) Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und wurde jährlich oder zumindest alle zwei Jahre angepasst. Da der Wert seit zwei Jahren konstant geblieben ist, wird für das laufende Jahr mit einer moderaten Steigerung gerechnet, sodass eine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich wird. Der Bodenrichtwert wird daher zum Wertermittlungsstichtag um 10,00 €/m<sup>2</sup> angehoben.
- 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 Westen weder mit einem Zu- noch Abschlag 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 zweigeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit ist somit nicht erforderlich.
- 5) Für die Anpassung des Bodenrichtwertes an die Grundstückstiefe des Bewertungsobjektes wurden vom örtlichen Gutachterausschuss Auswertungsergebnisse veröffentlicht. Demnach ist bei einer Grundstückstiefe von 31 m i. M. ein Zuschlag in Höhe von 3 % anzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (moderater Anstieg erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwertanteil zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 auf **125.900,00 €** geschätzt.

#### **4.4 Sachwertermittlung**

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

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

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

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

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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 Kelleraußentreppen, 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäude</b>	Wohnung Nr. 1	Garagenanteil	Carportanteil
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	207,20 m <sup>2</sup>	9,49 m <sup>2</sup>	11,35 m <sup>2</sup>
<b>NHK, Gebäude (inkl. BNK)</b>			
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	899,00 €/m <sup>2</sup>	437,00 €/m <sup>2</sup>	180,00 €/m <sup>2</sup>
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	186.272,80 €	4.147,13 €	2.043,00 €
<b>NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)</b>			
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	1.238,00 €	1.238,00 €	0,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	800,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 08/2024 (2010 = 100)</b>	184,0	184,0	184,0
<b>Regionalfaktor</b> (↗ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0	1,0	1,0
<b>Herstellungskosten (inkl. BNK)</b>			
• Normgebäude	342.741,95 €	7.630,72 €	3.759,12 €
• besondere Bauteile	2.277,92 €	2.277,92 €	0,00 €
• besondere Einrichtungen	1.472,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)</b>	346.491,87 €	9.908,64 €	3.759,12 €
<b>Alterswertminderung</b>			
Modell	linear	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre	30 Jahre
Restnutzungsdauer	47 Jahre	47 Jahre	19 Jahre
• prozentual, Normgebäude	41,30 %	41,30 %	36,70 %
• Betrag, Normgebäude	141.552,43 €	3.151,49 €	1.379,60 €
• prozentual, besondere Bauteile	41,30 %	41,30 %	0,00 %
• Betrag, besondere Bauteile	940,78 €	940,78 €	0,00 €
• prozentual, besondere Einrichtungen	55,00 %	0,00 %	0,00 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	809,60 €	0,00 €	0,00 €
<b>Zeitwerte (inkl. BNK)</b>			
• Betrag, Normgebäude	201.189,52 €	4.479,23 €	2.379,52 €
• Betrag, besondere Bauteile	1.337,14 €	1.337,14 €	0,00 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	662,40 €	0,00 €	0,00 €
<b>vorl. Sachwert der baulichen Anlagen</b> (ohne Außenanlagen)	203.189,06 €	5.816,37 €	2.379,52 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>=</b>	<b>211.384,95 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>10.569,25 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>=</b>	<b>221.954,20 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+</b>	<b>125.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>347.854,20 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>×</b>	<b>0,90</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks</b>	<b>=</b>	<b>313.068,78 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>±</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>313.068,78 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		
<b>Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand (vgl. Abschnitt 3.6.2)</b>	<b>–</b>	<b>2.000,00 €</b>
<b>Sondernutzungsrechte Stellplatz und Garten<sup>1)</sup></b>	<b>+</b>	<b>25.000,00 €</b>
<b>Abweichung von marktüblich erzielbarer Miete (vgl. Abschnitt 4.5.3)</b>	<b>–</b>	<b>9.083,52 €</b>
	<b>=</b>	<b>326.985,26 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>327.000,00 €</b>

<sup>1)</sup> Der Wert des Sondernutzungsrechts an der Gartenteilfläche und dem Stellplatz kann in der Weise bestimmt werden, indem man in der Ertragswertberechnung (vgl. Abschnitt 4.5.3) den Rohertrag einmal mit Gartennutzung und Stellplatz (Ertragswert: 332.000 €) und einmal ohne ermittelt (Ertragswert: 307.000 €). Aus der Differenz ergibt sich der Wert des Sondernutzungsrechts, welches im Sachwertverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen ist. Die Differenz wurde festgestellt mit **25.000,00 €**.

#### 4.4.4 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)
Standardstufe 4	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
<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
<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: Dreifamilienhaus**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1		
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1		
Innenwände und -türen	11,0 %			1		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1		
Fußböden	5,0 %				1	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1		
Heizung	9,0 %			1		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	87,5 %	12,5 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Dreifamilienhaus**

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

Der Gebäudetyp 1.11 wurde gewählt, weil der Baukörper eher einem Zweifamilienhaus entspricht (Typ 1.11) als einem Mehrfamilienhaus mit ≤ sechs Wohneinheiten (Typ 4.1).

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	87,5	730,63
4	1.005,00	12,5	125,63
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 856,26

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	=	856,26 €/m² BGF
Abweichende Gebäudeart: Frei stehend	x	1,00
Abweichende Gebäudeart: Einspanner	x	1,05
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	899,07 €/m² BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd.	<b>899,00 €/m² BGF</b>

### **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Treppe mit Eingangsüberdachung (Gemeinschaft)	1.337,14 €
Überdachung Garage (Gemeinschaft)	1.337,14 €
Kaminofen (Sondereigentum WE-1)	662,40 €
<b>Summe:</b>	<b>3.336,68 €</b>

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

### Anmerkungen:

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

### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir aus den vorliegenden Bauzeichnungen des Bauordnungsamtes der Stadt Haltern am See durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) oder den örtlichen Maßen abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### **Herstellungskosten**

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

### **Baupreisindex**

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

Zum Wertermittlungsstichtag wurde der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt letztmalig für August 2024 ermittelt und lag bei 184,0 Punkten.

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

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

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

### Besondere Einrichtungen

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen (Zeitwerte)	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5 % der Gebäudesachwerte	10.569,25 €
Summe	10.569,25 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

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

### Gebäudealter

Das Wohnhaus mit der Garage wurde im Jahr 1958 errichtet und ist somit rd. 66 Jahre alt. Der Anbau wurde 2013 fertig gestellt und ist demnach rd. 11 Jahre alt.

### Mittleres, gewichtetes Gebäudealter

Unter Würdigung der realisierten Brutto-Grundflächen lässt sich ein mittleres, gewichtetes Gebäudealter ermitteln.

Für die Bauabschnitte wurden überschlägig folgende Brutto-Grundflächen ermittelt:

Hauptgebäude 1958 mit ca. 427 m<sup>2</sup> BGF → reelles Gebäudealter = 66 Jahre  
Anbau 2013 mit ca. 75 m<sup>2</sup> BGF → reelles Gebäudealter = 11 Jahre

### Bestimmung des mittleren Gebäudealters

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von Erweiterungen des Gebäudes, also abweichenden Baujahren einzelner Bauabschnitte wird ein gemittelttes Gebäudealter GA in Abhängigkeit des Gebäudeanteils des Bauteils ermittelt.

$$\emptyset GA = \frac{GA_1 \times BGF_1 + GA_2 \times BGF_2 + GA_n \times BGF_n}{BGF_1 + BGF_2 + BGF_n}$$

wobei:

- $\emptyset GA$  = durchschnittliches, fiktives Gebäudealter aller Bauteile in Jahren  
 $GA_1$  = reelles Gebäudealter des Bauteils 1 in Jahren  
 $GA_2$  = reelles Gebäudealter des Bauteils 2 in Jahren  
 $GA_n$  = reelles Gebäudealter des n-ten Bauteils in Jahren  
 $BGF_1$  = Brutto-Grundfläche des Bauteils 1 in m<sup>2</sup>  
 $BGF_2$  = Brutto-Grundfläche des Bauteils 2 in m<sup>2</sup>  
 $BGF_n$  = Brutto-Grundfläche des n-ten Bauteils in m<sup>2</sup>

$$\emptyset GA = \frac{GA_1 \times BGF_1 + GA_2 \times BGF_2}{BGF_1 + BGF_2}$$

- $GA_1$  = reelles Gebäudealter des Hauptgebäudes in Jahren  
 $GA_2$  = reelles Gebäudealter des Anbaus in Jahren  
 $BGF_1$  = Brutto-Grundfläche des Hauptgebäudes  
 $BGF_2$  = Brutto-Grundfläche des Anbaus

$$\emptyset GA = \frac{66 \text{ Jahre} \times 427 \text{ m}^2 + 11 \text{ Jahre} \times 75 \text{ m}^2}{427 \text{ m}^2 + 75 \text{ m}^2}$$

$$\emptyset GA = 57,78 \text{ Jahre} \rightarrow \text{rd. 58 Jahre}$$

Das mittlere Baujahr liegt demnach bei Jahr 2024 – 58 Jahre = Jahr 1966. Nicht berücksichtigt wurden hierin Modernisierungen im Haupthaus.

### 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 maximalen Punktzahl abgewichen werden und es können sachverständig Teilpunkte vergeben werden.

### Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
<b>Erreichte Gesamtpunktzahl</b>		<b>13</b>

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

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

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

### (Modifizierte) Restnutzungsdauer

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
58 Jahre				47	
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

Der interpolierte Mittelwert der modifizierten Restnutzungsdauer bei einem Gebäudealter von 58 Jahren und 13 Modernisierungspunkten wurde mit 47 Jahren festgestellt.

Unter Berücksichtigung des mittleren Gebäudealters (58 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (rd. 80 Jahre) wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßigem Gebrauch und erforderlicher Instandhaltung aufgrund der Modernisierungen auf 47 Jahre geschätzt. Das fiktive Gebäudealter liegt demnach bei 80 Jahre – 47 Jahre = 33 Jahre. Das fiktive Baujahr liegt bei 2024 – 33 Jahre = **1991**. Es wird dabei vorausgesetzt, dass die Mängel und Schäden ordnungsgemäß beseitigt werden und die Instandhaltung kontinuierlich durchgeführt wird.

### Gesamtnutzungsdauer

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

Da jedoch das Sachwertmodell bei Wohnobjekten auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abstellt und aus diesem Modell der Sachwertfaktor übernommen wurde, wird die GND von 80 Jahren angesetzt.

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

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

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Sachwertfaktor

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentume veröffentlicht. Es liegen lediglich mittlere Kaufpreise aus der jeweiligen Stadt und Altersgruppe vor.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird zunächst 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. Demnach liegt der bundesdurchschnittliche Sachwertfaktor für solche Wohnungseigentume im schadenfreien Zustand etwa im Bereich um 1.

Nach Vergleich der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäuser mit denen in der Stadt Haltern am See wurde festgestellt, dass bei einem vorläufigen Sachwert bei rd. 350.000 € der bundesdurchschnittliche etwa 10 % höher liegt als der für die Stadt Haltern am See. Analog zu den bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren wird daher der örtliche Sachwertfaktor für Wohnungseigentume im schadensfreien Zustand ebenfalls bei 0,9 angenommen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

## **4.5 Ertragswertermittlung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnungseigentum Nr. 1	121,23			250,00	3.000,00
Außenanlagen	Carportstellplatz					
Summe					250,00	3.000,00

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag zum hälftigen Anteil vom Miteigentümer zur Miteigentümerin (Bewohnerin) für 125,00 €/Mon. vermietet. Die Miete entspricht nicht dem üblichen Marktgeschehen, wurde jedoch per Mietvertrag mit Kündigungsfristen nach BGB vereinbart. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Es wird in der Wertermittlung unterstellt, dass die Mindermiete wird für ein Jahr (9.083,52 €) nach Eigentumsübergang zu berücksichtigen ist und dann auf das marktübliche Niveau angeglichen werden kann.

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnungseigentum Nr. 1	121,23		8,10	981,96	11.783,52
Außenanlagen	Carportstellplatz		1		25,00	300,00
Summe					1.006,96	12.083,52

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>12.083,52 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (19,70 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.380,64 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 9.702,88 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2 % von 125.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.518,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 7.184,88 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2 % Liegenschaftszinssatz und n = 47 Jahren Restnutzungsdauer	× 30,287
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 217.608,46 €
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 125.900,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= 343.508,46 €

<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>±</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>=</b>	<b>343.508,46 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
<b>Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand (vgl. Abschnitt 3.6.2)</b>	<b>–</b>	<b>2.000,00 €</b>
<b>Abweichung von marktüblich erzielbarer Miete (vgl. Abschnitt 4.5.3)</b>	<b>–</b>	<b>9.083,52 €</b>
	<b>=</b>	<b>332.424,94 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>rd.</b>	<b>332.000,00 €</b>

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

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Marktübliche Nettokaltmiete

Die marktübliche Nettokaltmiete, die in vorstehender Ertragswertberechnung Anwendung gefunden hat, wurde auf Grundlage des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Haltern am See (Stand 01.08.2021) ermittelt.

##### Wohnungsmiete

<b>Einflussgrößen</b>	<b>Wert der Einflussgrößen</b>	<b>Mietwert</b>
Basismiete aus Tabelle: Baualtersklasse, Gruppe VI, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1991 bis 2000 bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, Unterwert wegen fiktivem Baujahr 1991		7,71 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für Gartennutzung	+ 5 %	
Abschlag für Übergröße der Wohneinheit > 100 m <sup>2</sup>	– 5 %	
Zuschlag für barrierearme Wohneinheit im Erdgeschoss	+ 5 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	+ 5 %	+ 0,39 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietwert laut Mietspiegel:</b>		<b>rd. 8,10 €/m<sup>2</sup></b>

##### Carportmiete

Bei überdachten und befestigten Stellplätzen (Carports) wird eine Miete mit 25,00 €/Mon. als marktgängig angesehen.

## Rohertrag

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

## Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf die Einheit [€/m<sup>2</sup>] Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

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

### Verwaltungskosten

Wohnungseigentume: 420,00 €/Jahr

Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 46,00 €/Jahr

### Instandhaltungskosten

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

### Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

### Angesetzte Verwaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnungseigentume	1 Stck.	x	420,00 €/Stck.	=	420,00 €
Garagen oder ähnliche Einstellplätze	1 Stck.	x	46,00 €/Stck.	=	46,00 €
				<b>Σ</b>	<b>466,00 €</b>

### Angesetzte Instandhaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	121,23 m <sup>2</sup>	x	13,80 €/m <sup>2</sup>	=	1.672,97 €
				<b>Σ</b>	<b>1.672,97 €</b>

### Angesetztes Mietausfallwagnis:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	12.083,52 €	=	241,67 €
				<b>Σ</b>	<b>241,67 €</b>

**Summe Bewirtschaftungskosten:** = **2.380,64 €**  
**prozentualer Anteil vom Rohertrag** = **19,70 %**

### **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 vermietetes Wohnungseigentum wurde im Grundstücksmarktbericht des Kreises Recklinghausen mit  $2,0 \% \pm 1,1 \%$  angegeben. Dabei wurde eine Restnutzungsdauer von 41 Jahren angegeben.

Das Bewertungsobjekt wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt. Nach Einschätzung der Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes wurde der objektspezifische Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der vom Gutachterausschuss angegebenen Spanne mit 2 % angenommen.

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

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

## **4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

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

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

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

#### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

#### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

rd. **327.000,00 €**,  
rd. **332.000,00 €** ermittelt.

#### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit  
das Sachwertverfahren das Gewicht  
das Ertragswertverfahren das Gewicht

$1,0 \text{ (a)} \times 0,7 \text{ (b)} = 0,70$  und  
 $0,7 \text{ (c)} \times 1,0 \text{ (d)} = 0,70$ .

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
[327.000,00 € x 0,70 + 332.000,00 € x 0,70] / 1,40 = 329.500,00 €, somit rd. 330.000,00 €

#### 4.6.5 Verkehrswert

##### Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Kleine Brede 5

412,74/1.000 Miteigentumsanteil, Sondernutzungsrechte KFZ-Stellplatz und der Gartenfläche Nr. 1

**Grundbuch**  
Stadt Haltern

**Blatt**  
9821

**lfd. Nr.:**  
1

**Gemarkung**  
Stadt Haltern

**Flur**  
16

**Flurstück**  
696

**Fläche:**  
630 m<sup>2</sup>

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 412,74/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Stadt Haltern Flur 16 Flurstück 696 Gebäude- und Freifläche Kleine Brede 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum, wurde entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 mit rd.

**330.000,00 €**

(in Worten: dreihundertdreißigtausend 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 21. November 2024

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

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

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

## **5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen**

### **5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 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 im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten**  
Grundstücksmarktbericht 2024 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop
- [b] **Stadt Haltern am See**  
Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Haltern am See, Stand 01.08.2021

### **5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

#### **BauGB:**

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

#### **BauNVO:**

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

#### **BauO NRW (Landesbauordnung NRW)**

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

#### **ImmoWertV:**

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

#### **BGB:**

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

#### **GEG:**

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

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

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

**WEG:**

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

**WoFIV:**

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

**ZVG:**

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

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000
- Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000
- Anlage 3.1: Auszug aus der Flurkarte von Haltern am See
- Anlage 3.2: Lageplan mit Anbau
- Anlage 4.1: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 4.2: Innenaufnahmen
- Anlage 5: Bauzeichnungen
- Anlage 6: Grundrisse aus der Abgeschlossenheitserklärung
- Anlage 7: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohnflächen
- Anlage 8: Amtliche Auskünfte