

Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens

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

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

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

DIPL.-ING. (FH) VOLKER RÜPING

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



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

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

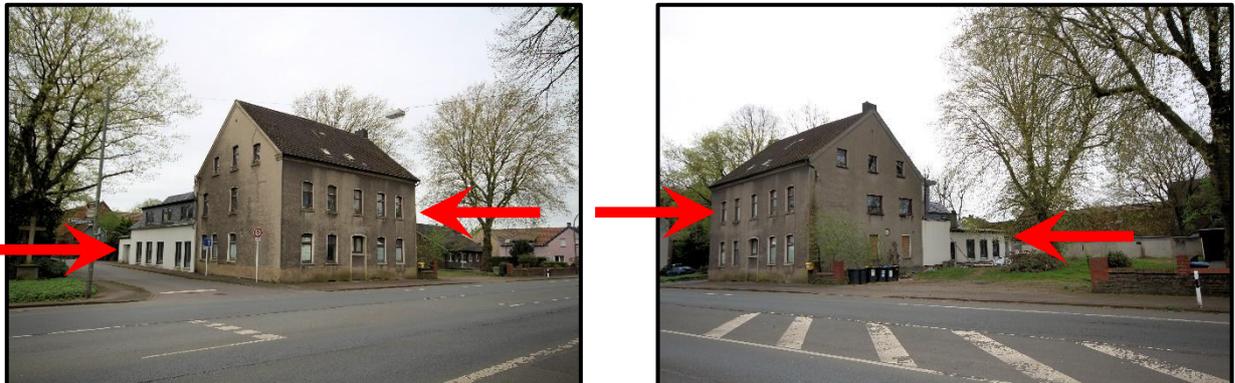
Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping
Hülsstraße 111
45772 Marl
Telefon: 02365 2045425
Fax: 02365 2045424
E-Mail: info@rueping.eu
Web: www.rueping.eu

Geschäftsnummer: 032 K 022/23
Gutachtennummer: 2024-12-053

Marl, den 06. Juni 2024

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 136, Flurstück 194, Gebäude- und Freifläche und des mit einem Einfamilienhaus mit Garagen bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 136, Flurstück 195, Gebäude- und Freifläche, beide Recklinghäuser Straße 178 in 45768 Marl.



Die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte wurden zum Stichtag 10.05.2024 ermittelt mit rd.

78.000,00 €

(in Worten: achtundsiebzigtausend Euro) für das Flurstück 194

und

333.000,00 €

(in Worten: dreihundertdreiunddreißigtausend Euro) für das Flurstück 195.

Die Innenbesichtigung wurde durch den Eigentümer nicht ermöglicht, daher erfolgte die Wertermittlung aufgrund des äußeren Anscheins. Nach dem derzeitigen Erscheinungsbild wurde mit der Sanierung begonnen, jedoch nicht abgeschlossen. Eine Baugenehmigung liegt hierzu derzeit nicht vor. Ein Risikoabschlag wurde nicht vorgenommen, weil bei einem Großteil der Innenausstattung sowieso die Instandsetzung berücksichtigt wurde.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 30 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|---|--------------|
| 1 | Allgemeine Angaben..... | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer..... | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung..... | 4 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 6 |
| 2.1 | Lage..... | 6 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage..... | 6 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage..... | 7 |
| 2.2 | Gestalt und Form..... | 7 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 8 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation..... | 9 |
| 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..... | 12 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 12 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen..... | 13 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung..... | 13 |
| 3.2 | Hauptgebäude (Flurstück 194)..... | 13 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht..... | 13 |
| 3.2.2 | Ausführung und Ausstattung..... | 13 |
| 3.2.3 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 14 |
| 3.2.4 | Besondere Bauteile/Einrichtungen..... | 15 |
| 3.2.5 | Beschreibung der Wohn- und Nutzseinheiten im Haupthaus..... | 15 |
| 3.2.6 | Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung..... | 16 |
| 3.3 | Anbau (Flurstück 195)..... | 16 |
| 3.3.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht..... | 16 |
| 3.3.2 | Ausführung und Ausstattung..... | 16 |
| 3.3.3 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 17 |
| 3.3.4 | Besondere Bauteile/Einrichtungen..... | 17 |
| 3.3.5 | Beschreibung der Wohn- und Nutzseinheit..... | 17 |
| 3.3.6 | Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung..... | 18 |
| 3.4 | Garage..... | 19 |
| 3.4.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht..... | 19 |
| 3.4.2 | Ausführung und Ausstattung..... | 19 |
| 3.4.3 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 19 |
| 3.4.4 | Besondere Bauteile/Einrichtungen..... | 19 |
| 3.4.5 | Beschreibung der Nutzseinheit..... | 19 |
| 3.5 | Außenanlagen..... | 20 |
| 3.6 | Zustand der baulichen Anlagen..... | 20 |
| 3.6.1 | Auszuführende Arbeiten am Hauptgebäude (Flurstück 194)..... | 21 |
| 3.6.2 | Voraussichtliche Fertigstellungskosten des Wohnhauses..... | 22 |
| 3.6.3 | Herstellung der Außenanlagen..... | 23 |
| 3.6.4 | Wiederaufnahme der Ausführungsplanung und Genehmigungen..... | 23 |
| 3.6.5 | Ertragsverluste aufgrund des Baustillstands..... | 23 |
| 3.6.6 | Auszuführende Arbeiten am Anbau (Flurstück 195)..... | 25 |
| 3.6.7 | Voraussichtliche Fertigstellungskosten des Wohnhauses..... | 27 |
| 3.6.8 | Herstellung der Außenanlagen..... | 27 |
| 3.6.9 | Wiederaufnahme der Ausführungsplanung und Genehmigungen..... | 28 |
| 3.6.10 | Ertragsverluste aufgrund des Baustillstands..... | 28 |
| 4 | Ermittlung der Verkehrswerte..... | 30 |
| 4.1 | Grundstücksdaten..... | 30 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 30 |

| | | |
|-------|---|----|
| 4.2.1 | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren | 30 |
| 4.2.2 | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren | 31 |
| 4.2.3 | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung | 32 |
| 4.2.4 | Bewertung des Grundstücks | 33 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 34 |
| 4.3.1 | Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale | 34 |
| 4.3.2 | Ermittlung des Bodenwerts des Flurstücks 194 | 35 |
| 4.3.3 | Ermittlung des Bodenwerts des Flurstücks 194 | 36 |
| 4.4 | Sachwertermittlung | 37 |
| 4.4.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 37 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 37 |
| 4.4.3 | Sachwertberechnung, Haupthaus (Flurstück 194) | 41 |
| 4.4.4 | Wertansätze in der Sachwertberechnung, Haupthaus (Flurstück 194) | 43 |
| 4.4.5 | Sachwertberechnung, Anbau (Flurstück 195) | 46 |
| 4.4.6 | Wertansätze in der Sachwertberechnung, Anbau (Flurstück 195) | 48 |
| 4.4.7 | Projektierte Modernisierung der baulichen Anlagen | 53 |
| 4.4.8 | Restnutzungsdauer nach Modernisierung des Hauptgebäudes (Flurstück 194) | 53 |
| 4.4.9 | Restnutzungsdauer nach Modernisierung des Anbaus (Flurstück 195) | 55 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 57 |
| 4.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 57 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 57 |
| 4.5.3 | Ertragswertberechnung, Hauptgebäude (Flurstück 194) | 60 |
| 4.5.4 | Ertragswertberechnung, Anbau (Flurstück 195) | 61 |
| 4.5.5 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung | 62 |
| 4.6 | Wertänderungen durch Grundstücksbelastungen | 65 |
| 4.7 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen | 66 |
| 4.7.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 66 |
| 4.7.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 67 |
| 4.7.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 67 |
| 4.7.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 67 |
| 4.7.5 | Verkehrswerte | 69 |
| 5 | Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen | 71 |
| 5.1 | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 71 |
| 5.2 | Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen | 71 |
| 5.3 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 71 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 73 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand: Bewertet werden sollen ein mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück (Haupthaus, Flurstück 194) und ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück (Anbau, Flurstück 195).

Objektadresse: Recklinghäuser Straße 178
45768 Marl

Grundbuchangaben:

| | |
|-------------------------------|---------------------------|
| Grundbuch von: | Marl |
| Blatt-Nr.: | 4690 |
| Laufende Nr. des Grundstücks: | 9 |
| Gemarkung: | Marl |
| Flur: | 136 |
| Flurstück: | 194 |
| Wirtschaftsart: | Gebäude- und Freifläche |
| Lage: | Recklinghäuser Straße 178 |
| Größe: | 398 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------------------|
| Grundbuch von: | Marl |
| Blatt-Nr.: | 4690 |
| Laufende Nr. des Grundstücks: | 10 |
| Gemarkung: | Marl |
| Flur: | 136 |
| Flurstück: | 195 |
| Wirtschaftsart: | Gebäude- und Freifläche |
| Lage: | Recklinghäuser Straße 178 |
| Größe: | 749 m ² |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom 11. Dezember 2023

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

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Derzeitige Nutzung: In den Bewertungsobjekten befinden sich gemäß den Bauzeichnungen insgesamt vier Wohneinheiten und zwei Garageneinstellplätze. Das Objekt ist augenscheinlich leer stehend und im Umbau befindlich.

Nachfolgenutzung: Die projektierte Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.

| | |
|---|---|
| Wertermittlungstichtag: | 10. Mai 2024 |
| Tage der Ortsbesichtigungen: | <u>1. Ortstermin:</u> 11. April 2024 <u>2. Ortstermin:</u> 10. Mai 2024 |
| Dauer der Ortsbesichtigung: | <u>1. Ortstermin:</u> Beginn: 10.20 Uhr Ende: 10.35 Uhr <u>2. Ortstermin:</u> Beginn: 10.25 Uhr Ende: 10.40 Uhr |
| Anmerkungen zum Ortstermin: | Bei beiden Ortsterminen konnte jeweils nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Das Betreten des Grundstücks wurde vom Eigentümer schriftlich genehmigt. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Zu beiden Ortsterminen war jeweils nur der Sachverständige Volker Rüping anwesend. |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadatlas[®] Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000)• Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadatlas[®] Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000)• Auszug aus der Flurkarte des Kreises Recklinghausen für die Stadt Marl vom 16.01.2024• Beglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Marl Blatt 4690, Seiten 1 – 14 von 14, vom 09.11.2023 mit letzter Änderung vom 09.11.2023• sieben Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Marl• Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannten Bauakten• Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl• Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Marl, Stand 01.04.2024 (derzeitig aktueller Stand)• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl vom 19.01.2024• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt des Kreises Recklinghausen vom 16.01.2024• Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Zentralen Betriebshofes Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 15.01.2024• erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen |

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | | |
|---|--|-------------------------|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen | |
| Kreis: | Recklinghausen | |
| Lage: | Marl liegt am Nordrand des Ruhrgebietes und südlich des Münsterlandes. In der Stadt werden alljährlich die Adolf-Grimme-Filmpreise vergeben. Wirtschaftlich ist die Stadt geprägt durch eine große Ansiedlung des Chemieparks Marl und eines bereits stillgelegten Steinkohlenbergwerks (Verbundbergwerk Auguste-Victoria/Blumenthal). | |
| Ort und Einwohnerzahl: | Die Stadt Marl hat ca. 88.000 Einwohner. | |
| Flächenausdehnung: | Marl, gesamt: | (87,6 km ²) |
| Wirtschaft: | Die Wirtschaft in Marl ist wie das übrige Ruhrgebiet, stark geprägt von dem derzeitig stattfindenden Strukturwandel. Die beschäftigungsstärksten Unternehmen kommen aus den Bereichen Chemie und Logistik. | |
| Theater/Museen: | In Marl bietet u. a. das Theater ein sehr abwechslungsreiches Programm. Am Rathaus befindet sich das Skulpturenmuseum Glaskasten, in dem überwiegend zeitgenössische Kunst ausstellt wird. Im Volkspark befindet sich die restaurierte Wassermühle aus dem 17. Jahrhundert, die derzeitig als Heimatmuseum genutzt wird. | |
| Naherholung/Freizeit: | Im Stadtteil Alt-Marl befindet sich der Volkspark mit Teichanlagen, dem Guido-Heiland-Bad, einer Reithalle und einer Tennisanlage. Weitere Freibäder befinden sich am Chemiepark und im Ortsteil Marl-Hüls. | |
| Bildung: | In Marl sind Schulen aller Art zu finden. Angefangen von Grund-, Haupt- und Realschulen befinden sich auch Gymnasien, Gesamtschulen sowie Sonder- und Förderschulen im Stadtgebiet. Die Aus- und Weiterbildung wird durch verschiedene andere Schulen wie z. B. dem Hans-Böckler Berufskolleg abgerundet. | |
| Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1) | | |
| Nächstgelegene größere Orte: | Recklinghausen | (ca. 7 km entfernt) |
| | Bochum | (ca. 20 km entfernt) |
| | Dortmund | (ca. 38 km entfernt) |
| | Essen | (ca. 31 km entfernt) |
| | Münster | (ca. 60 km entfernt) |

| | | |
|-------------------|--|--|
| Landeshauptstadt: | Düsseldorf | (ca. 77 km entfernt) |
| Autobahnzufahrt: | BAB 43 Richtung Münster bzw. Wuppertal Auffahrt Recklinghausen/Herten | (ca. 5 km entfernt) |
| Bahnhof: | Anschlussstelle Marl-Mitte | (ca. 3 km entfernt) |
| Flughafen: | Dortmund-Wickede Düsseldorf Rhein-Ruhr | (ca. 49 km entfernt) (ca. 65 km entfernt) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2) | Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Alt-Marl. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich nicht in fußläufiger Entfernung. |
| Öffentliche Verkehrsmittel: | Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich im Kreuzungsbereich der Recklinghäuser Straße zur Langehegge in unmittelbarer Nähe. Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte. |
| Wohn- und Geschäftslage: | einfache innerstädtische Wohnlage, umgebenes Gebiet durchsetzt mit vereinzelt Gewerbe- und landwirtschaftlichen Betrieben „Gewerbegebiet Karl-Breuing-Straße“ |
| Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise |
| Beeinträchtigungen/Immissionen: | überdurchschnittlich hoch bedingt durch die angrenzende, stark befahrene Bundesstraße 225 Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar an der B225. Da es sich beim Bodenrichtwert um einen mittleren Lagewert innerhalb der Bodenrichtwertzone handelt, sind moderate Zu- oder Abschläge für die unterschiedlichen Immissionsbelastungen anzunehmen. Nach Einsicht in die Lärmkartierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. https://www.umgebungslaermkartierung.nrw.de) liegen zum Bewertungsobjekt nur Lärmkarten des Straßenverkehrs vor. Demnach liegt der Lärmpegel durch Straßenlärm bei 65 bis 69 dB. Da keine Lärmanpassungsfaktoren vorliegen, wird die Nähe zur Immissionsquelle mit einem pauschalen Abschlag in Höhe von 10 % vom Bodenrichtwert berücksichtigt. |
| Topographie: | eben |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|--|---|
| Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1) | <u>Flurstück 194 als Eckgrundstück:</u> ca. 35 m entlang der Recklinghäuser Straße ca. 11,4 m (Gebäudebreite) entlang der Langenbochumer Straße |
|--|---|

Flurstück 195:

ca. 22,5 m entlang der Langenbochumer Straße

Grundstücksgröße: Flurstück 194: 398 m²
Flurstück 195: 749 m²
(nachfolgend Bewertungsflurstücke genannt)

Die Angabe der Flurstücksgrößen im Grundbuchblatt stimmen mit denen des Liegenschaftskatasters überein.

Grundstücksform: beide annähernd rechteckige Grundstücksformen

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau: Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße)

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

sonstige Anschlüsse unbekannt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Grenzbebauung zur Nachbarbebauung und öffentlichen
Gemeinsamkeiten: Verkehrsflächen vorhanden

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

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

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

Aus der Kartierung von Abbautätigkeiten der RAG (Ruhrkohle-Aktiengesellschaft) konnte im Internet unter Bürgerinformationsdienst (<https://geodaten.rag.de>) festgestellt werden, dass im Einwirkungsbereich des Bewertungsobjektes ein Kohleabbau in den Jahren zwischen 1980 bis 1989 erfolgte. Vorangegangene Abbautätigkeiten sind jedoch unbekannt.

Bergbaubedingte Einwirkungen (Schieflagen, Rissbildungen o. ä.) wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ein Bergschadenminderwertverzicht ist im Grundbuchblatt nicht eingetragen.

Sofern Bergschäden festgestellt werden, sind diese dem Betreiber oder dem Rechtsnachfolger anzuzeigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass größere Bergschäden wertneutral beseitigt werden.

Bei kleineren Bergschäden (z.B. leichte Rissbildung und geringe Schieflagen) wird in ehemaligen Abbaugebieten davon ausgegangen, dass diese Einwirkungen mit in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Eine beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Marl, Blatt 4690, Seiten 1 – 14 von 14 vom 09. November 2023 mit letzter Änderung vom 09. November 2023 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Die Eintragungen lfd. Nrn. 1 bis 8 wurden bereits gelöscht.

Lfd. Nr. 9

Grundstück Gemarkung Marl, Flur 136, Flurstück 194, Gebäude- und Freifläche, Recklinghäuser Straße 178, Größe 398 m²

Lfd. Nr. 10

Grundstück Gemarkung Marl, Flur 136, Flurstück 195, Gebäude- und Freifläche, Recklinghäuser Straße 178, Größe 749 m²

Eintragungen in Abteilung II:

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

Lfd. Nr. 5 zu 10

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Marl Flur 136 Flurstück 129 (Blatt 12143 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligung vom 09.10.2015 (UR-Nr. 758/15, Notarin Michaela Schönig, Herten). Eingetragen am 23.10.2015.

Die Eintragung lfd. Nr. 6 wurde bereits gelöscht.

Lfd. Nr. 7 zu 9, 10

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 22/23). Eingetragen am 09.11.2023.

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

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

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

Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.

Anmerkungen zu Abt. III:

Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in

diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten: Nach Auskunft des Fachdienstes Umwelt – untere Bodenschutzbehörde – des Kreises Recklinghausen vom 16.01.2024 sind die Bewertungsflurstücke nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 7, Seite 1).

Baulasten: Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl sind zu den Bewertungsflurstücken mit Stand 19.01.2024 mehrere Eintragungen (Anbauverpflichtung und Wegerecht) vorhanden (vgl. Anlage 7, Seiten 3).

Die Anbauverpflichtung wird als wertneutral angesehen. Der Werteinfluss des Wegerechtes wird zusammen mit der Eintragung Abt. II lfd. Nr. 5 zu 10 gesondert berücksichtigt.

Denkmalschutz: Ein Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt zum Wertermittlungsstichtag kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Bewertung erfolgt nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

Nähere Informationen zum aktuell gültigen Bauplanungsrecht können im Internet unter www.regioplaner.de eingesehen werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden sieben Bauakten vom Sachverständigen eingesehen. Die Bauakten waren augenscheinlich unvollständig. Es fehlten die Bauunterlagen der Erstbebauung aus dem Jahr 1860.

In der bisherigen Standzeit der beiden Baukörper wurden mehrere bauliche Veränderungen wie z.B. Erweiterungen und Nutzungsänderungen vorgenommen.

Die frühesten Bauunterlagen, die in den Bauakten des Bauaktenarchivs der Stadt Marl vorhanden waren, stammten von Umbauarbeiten aus dem Jahr 1907/1908.

Im Jahr 1945 wurden dann Kriegsschäden beseitigt und Abortanlagen erneuert (Bauschein Nr. 29 vom 08.09.1945). Zudem wurde im Anbau eine Nutzungsänderung der Gastwirtschaft zu einer Reparaturwerkstatt genehmigt (Bauschein Nr. 13 vom 15.11.1945).

Im Jahr 1960 wurden der Anbau einer Doppelgarage und Fassadenarbeiten genehmigt (Bauschein Nr. 242 vom 05.04.1960).

Im Jahr 1971 wurde der Einbau einer ÖL-Heizungsanlage mit Heizölbehältern genehmigt (Bauschein Nr.195 vom 30.07.1971).

Im Jahr 1994 wurde der Umbau der Gaststätte im EG des Haupthauses zu zwei Wohneinheiten genehmigt und umgebaut (Baugenehmigung Nr. 63-01752-93-12 vom 10.05.1994).

Im Jahr 1995 wurde im Anbau die Nutzungsänderung des Gaststättenbetriebes genehmigt (Baugenehmigung Nr. 63-01771-94-21 vom 01.02.1995).

Im Jahr 2001 wurde im Anbau die Nutzungsänderung des Gaststättenbetriebes zu einem Verkaufsraum mit Lager genehmigt (Baugenehmigung Nr. 63-01343-01-20 vom 26.11.2001/13.12.2001).

Im Jahr 2008 wurde der Abbruch des Anbaus genehmigt jedoch nicht ausgeführt (Abbruchgenehmigung Nr. 63-00843-08-16 vom 13.10.2008).

Im Jahr 2018 wurden durch das Bauordnungsamt der Stadt Marl auf den Bewertungsflurstücken Umbaumaßnahmen ohne Genehmigung festgestellt (Aktenzeichen 63-00166-18-73 vom 15.02.2018). Seitens des Bauordnungsamtes wurde die Einstellung der Bauarbeiten angeordnet.

Im Jahr 2019 wurde ein Nutzungsänderungsantrag zur nachträglichen Genehmigung des Umbaus des bestehenden Wohnhauses gestellt (Aktenzeichen 63-00113-19-11 vom 21.02.2019). Dieser wurde bis zum Wertermittlungsstichtag wegen fehlender Nachweise zum Brandschutz und Rettungswegen bzw. Abstellflächen von Hubrettungsfahrzeugen, bisher nicht positiv beschieden.

Seit wann die Bauarbeiten ruhen, konnte aus den vorliegenden Bauunterlagen nicht zweifelsfrei festgestellt werden.

In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die fehlenden Nachweise beigebracht werden können und eine nachträgliche Baugenehmigung ausgestellt werden kann.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Die Flurstücke werden aufgrund der ursprünglich genehmigten Altbebauung (Baujahr um 1860) als Wohnbaufläche im Außenbereich eingestuft.

Beitrags- und Abgabensituation: Nach Auskunft des Zentralen Betriebshofes, Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 15.01.2024 sind die Bewertungsgrundstücke als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 7, Seite 2).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Hauptgebäude (Flurstück 194)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Zweigeschossiges Gebäude
einseitig angebaut ausgeführt
Das Gebäude ist voll unterkellert.
Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Baujahr: um 1860

Unter Berücksichtigung der projektierten Modernisierungen wurde ein fiktives Baujahr 1990 ermittelt (vgl. Abschnitt 4.4.8).

Außenansicht: Kratzputzfassade (grau)

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart: konventionelle Bauweise

Fundamente: unbekannt, bauzeittypisch ist Stampfbeton

KG-Sohle: unbekannt

Kellermauerwerk: unbekannt

Erd- und Obergeschossmauerwerk: Mauerwerk

Decken: unbekannt, bauzeittypisch ist eine gewölbte Kappendecke über KG und Holzbalkendecken über den sonstigen Geschossen

Dacheindeckung: Pfannendeckung

Keller

| | |
|---------------------|-----------|
| Bodenbeläge: | unbekannt |
| Wandbekleidungen: | unbekannt |
| Deckenbekleidungen: | unbekannt |
| Fenster: | unbekannt |
| Türen: | unbekannt |

Treppenhaus

| | |
|---------------------|-----------|
| Bodenbeläge: | unbekannt |
| Wandbekleidungen: | unbekannt |
| Deckenbekleidungen: | unbekannt |
| Geländer: | unbekannt |

Dach

| | |
|--------------------|---|
| Dachkonstruktion: | Holztragkonstruktion |
| Dachform: | Satteldach ohne Dachgauben |
| Dacheindeckung: | Pfannendeckung (braun) |
| Regenentwässerung: | Dachrinnen und Falleitungen aus Zinkblech |

Fenster und Türen

| | |
|------------------|--|
| Fenster: | Fenster aus Holzprofilen (braun) mit Zweifachverglasung, unbekanntes älteres Baujahr, etwa 60/70er Jahre Rollläden: Kunststoff (braun) Fensterbänke innen: unbekannt Fensterbänke außen: Kunststein oder Putz |
| Hauseingangstür: | keine festgestellt, Eingang nur im Anbau vorhanden |
| Innentüren: | unbekannt |

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

| | |
|-------------------------|---|
| Frischwasserversorgung: | Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallation: | Sammelkanalisation vorhanden |

Heizung und Warmwasserversorgung

| | |
|----------|--|
| Heizung: | unbekannt |
| | Im Jahr 1971 wurde eine Ölheizungsanlage im Haupthaus genehmigt. |

Warmwasserversorgung: unbekannt

Im Jahr 1971 wurden elektrische Warmwasserbereiter genehmigt.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

- Fass-Einwurfschacht (kein Werteeinfluss)
- Kellerlichtschächte

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

Die in vorgenannter Punktaufstellung 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 Wohn- und Nutzeinheiten im Haupthaus

In den Bauakten der Stadt Marl lag zu den nicht genehmigten Umbauarbeiten eine Wohnflächenberechnung vor (vgl. Anlage 6, Seite 1). Daraus geht hervor, dass in dem Haupthaus zwei Wohneinheiten geplant sind.

Demnach sollte die Wohnfläche der Wohneinheit 1 im EG = 108,45 m² und die der Wohneinheit 2 im OG/DG = 240,41 m² betragen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnräume:

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Dachboden:

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation: unbekannt

Sanitäre Installation: unbekannt

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: unbekannt

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, gemäß den Grundrisszeichnungen nach zu urteilen

Belichtung und Besonnung: normal, gemäß den Fenstergrößen nach zu urteilen

3.2.6 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:

- Schieferverkleidung an der südlichen Außenfassade

Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.3 Anbau (Flurstück 195)

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Gebäude
einseitig angebaut ausgeführt
Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Baujahr: um 1860

Unter Berücksichtigung der getätigten oder projektierten Modernisierungen wurde ein fiktives Baujahr 2000 ermittelt (vgl. Abschnitt 4.4.9).

Außenansicht: Wärmedämm-Verbundsystem mit Außenputz und Anstrich (weiß), sowie Schieferverkleidungen

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart: konventionelle Bauweise

Fundamente: unbekannt, bauzeittypisch ist Stampfbeton

EG-Sohle: unbekannt

Erdgeschossmauerwerk: Mauerwerk

Decken: unbekannt, bauzeittypisch sind Holzbalkendecken über den Wohngeschossen

Dacheindeckung: Pfannendeckung

Treppenaufgang

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Geländer: unbekannt

Dach

Dachkonstruktion: Holztragkonstruktion

Dachform: Satteldach mit zwei Dachgauben

Dacheindeckung: Pfannendeckung (schwarzgrau)

Regenentwässerung: Dachrinnen und Falleitungen aus Zinkblech

Fenster und Türen

Fenster: Fenster aus Kunststoffprofilen (grau) mit Zweifachverglasung, unbekanntes Baujahr um etwa 2018
Rollläden: Jalousien
Fensterbänke innen: unbekannt
Fensterbänke außen: Aluminiumprofile

Hauseingangstür: zweiflügelige teilverglaste Holztür an der Westseite des Gebäudes, älteres Baujahr etwa 60/70er Jahre

Innentüren: unbekannt

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Sammelkanalisation vorhanden

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung: unbekannt

Im Jahr 1971 wurde eine Ölheizungsanlage im Haupthaus genehmigt.

Warmwasserversorgung: unbekannt

Im Jahr 1971 wurden elektrische Warmwasserbereiter genehmigt.

3.3.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

- zwei Dachgauben

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

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

3.3.5 Beschreibung der Wohn- und Nutzereinheit

In den Bauakten der Stadt Marl lag zu den nicht genehmigten Umbauarbeiten eine Wohnflächenberechnung vor (vgl. Anlage 6, Seite 2). Daraus geht hervor, dass in dem Anbau eine Wohneinheit geplant ist.

Demnach sollte die Wohnfläche der Wohneinheit insgesamt 251,05 m² betragen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnräume:

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Dachgeschoss:

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation: unbekannt

Sanitäre Installation: unbekannt

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: unbekannt

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, gemäß den Grundrisszeichnungen nach zu urteilen

Belichtung und Besonnung: normal, gemäß den Fenstergrößen nach zu urteilen

3.3.6 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

- Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:
- Die Außenfassade wurde mit einem Wärmedämm-Verbundsystem gedämmt.
 - Die Dacheindeckung mit den Dachgauben und der Dachentwässerung wurden erneuert. Des Weiteren wurden Schieferverkleidungen angebracht.
 - Die Fenster und Außenfensterbänke wurden erneuert.
 - Tlw. wurden Abwasserleitungen erneuert.
 - Durch die Fenster ist erkennbar, dass zumindest teilweise mit Trockenbauarbeiten begonnen wurde. Hierzu lagen auch Innenaufnahmen des Bauordnungsamtes der Stadt Marl in den Bauakten aus dem Jahr 2018/2019 vor.

Sonstige Arbeiten sind unbekannt.

Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.4 Garage

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude: Eingeschossiges Gebäude, als überlange Doppelgarage ausgeführt. Die Garage ist nicht unterkellert. Das Dach ist als flach geneigtes Satteldach mit Wellfaserzementplatten und OSB-Platten mit Bitumendachabdichtung ausgeführt.

Baujahr: unbekannt

Außenansicht: Putzfassade (weiß) wie Anbau

3.4.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart: konventionelle Bauweise

Fundamente: unbekannt, bauzeittypisch ist Stampfbeton

Außenmauerwerk: Putzfassade (weiß)

Türen und Tore

Seitentür: keine festgestellt

Tore: Stahlschwingtore

3.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro, Heizung und Wasserversorgung

Elektroinstallation: unbekannt

Heizung: unbekannt

Wasserversorgung: unbekannt

3.4.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: keine festgestellt

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

3.4.5 Beschreibung der Nutzeinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Garage:

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

3.5 Außenanlagen

Ein Vorgarten ist nicht vorhanden.

Die Freifläche an der Westseite wurde vormals als Stellplatzfläche für die Gaststätte und die Wohneinheiten genutzt und ist augenscheinlich geschottert oder als Rasenfläche (verwildert) angelegt. Mittig der Freifläche steht ein älterer Solitärbaum.

An der Südseite des Flurstücks 195 ist eine Wegefläche mit Wegerecht für das Nachbargebäude vorhanden.

Eine Einfriedung in Form einer niedrigen Backsteinmauer ist nur teilweise an der Nordseite des Flurstücks 194 vorhanden.

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

3.6 Zustand der baulichen Anlagen

Die Innenbesichtigung wurde seitens des Eigentümers nicht ermöglicht. Die Sicht durch die Fenster war nur sehr eingeschränkt möglich. Es wird davon ausgegangen, dass der gesamte Innenausbau einschl. der Installationen, auch bedingt durch längere Baustillstandsphasen seit mind. 2018 (Auflassung am 09.10.2015) erneuert werden muss.

Vorab ist eine aktuelle Baugenehmigung zu erwirken.

Die ausstehenden Arbeiten bestehen aus Kosten für die Fertigstellung einiger Restarbeiten an Dach und Wand und der überwiegende Teil der Ausbaugewerke. Zudem sind die Außenanlagen frei zu räumen, zu rekultivieren bzw. Wege- und Stellplatzflächen wieder herzustellen.

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

Aufgrund der Außenbereichslage gemäß § 35 BauGB kann man nicht davon ausgehen, dass die Gebäude abgerissen und die Grundstücke neu bebaut werden können. Es wird daher aufgrund des Bestandsschutzes eine Kernsanierung berücksichtigt.

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

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

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

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

3.6.1 Auszuführende Arbeiten am Hauptgebäude (Flurstück 194)

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

Baumängel/Bauschäden,
Instandhaltungsstau:

Von außen erkennbar waren folgende Baumängel/Bauschäden:

Hauptgebäude (Flurstück 194):

- Die Fassade weist einige Wandrisse auf.
- Die Fenster und die Außenfensterbänke sind erneuerungsbedürftig.
- Es ist ein neuer Hauseingang anzulegen.
- Die Dacheindeckung ist erneuerungsbedürftig.
- Die Dachentwässerung ist unvollständig.
- Die Randabschlüsse der Schieferverkleidung sind fertig zu stellen.
- Die Außenanlagen sind zu rekultivieren.

Die vorgenannten Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

| Rohbauarbeiten, Bauteil (Gewerk) | Gesamter Anteil in % | Fehlender Anteil in % |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| Erdarbeiten | 3,78 | 0,50 |
| Verbauarbeiten | 0,05 | 0,00 |
| Entwässerungskanalarbeiten | 1,08 | 0,50 |
| Mauerarbeiten (Rissbeseitigung) | 11,04 | 2,00 |
| Betonarbeiten | 15,69 | 0,00 |
| Zimmer- und Holzbauarbeiten | 4,57 | 2,50 |
| Stahlbauarbeiten | 0,74 | 0,00 |
| Abdichtungsarbeiten | 1,19 | 0,00 |
| Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten | 4,83 | 4,83 |
| Klempnerarbeiten | 1,62 | 0,50 |
| Gerüstarbeiten | 0,94 | 0,94 |
| Rohbauarbeiten insgesamt | 45,53 | 11,77 |

| Ausbauarbeiten, Bauteil (Gewerk) | Gesamter Anteil in % | Fehlender Anteil in % |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| Naturwerksteinarbeiten | 0,87 | 0,87 |
| Betonwerksteinarbeiten | 0,05 | 0,05 |
| Putz- und Stuckarbeiten | 4,13 | 4,13 |
| Wärmedämm-Verbundsystem | 3,23 | 0,00 |
| Trockenbauarbeiten | 2,53 | 2,53 |
| Vorgehängte hinterlüftete Fassaden | 0,07 | 0,00 |

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Fliesen- und Plattenarbeiten | 2,88 | 2,88 |
| Estricharbeiten | 1,84 | 1,00 |
| Tischlerarbeiten | 9,62 | 9,62 |
| Parkettarbeiten | 2,51 | 2,51 |
| Rolladenarbeiten | 1,73 | 0,00 |
| Metallbauarbeiten | 3,55 | 0,00 |
| Verglasungsarbeiten | 1,04 | 1,04 |
| Maler- und Lackierarbeiten – Beschichtungen | 1,68 | 1,68 |
| Bodenbelagsarbeiten | 0,54 | 0,54 |
| Tapezierarbeiten | 0,77 | 0,77 |
| Raumlufttechnische Anlagen | 0,69 | 0,50 |
| Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen | 7,04 | 7,04 |
| Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen i. v. Gebäuden | 4,64 | 4,64 |
| Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV | 4,03 | 4,03 |
| Gebäudeautomation | 0,11 | 0,11 |
| Blitzschutzanlage | 0,17 | 0,17 |
| Dämm- und Brandschutzanlagen an technischen Anlagen | 0,37 | 0,37 |
| Förder-, Aufzugsanlagen, Fahrtreppen und -steige | 0,38 | 0,00 |
| Ausbauarbeiten insgesamt | 54,47 | 44,48 |

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

| Bauleistungen, insgesamt | Gesamter Anteil in % | Fehlender Anteil in % |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Rohbauarbeiten | 45,53 | 11,77 |
| Ausbauarbeiten | 54,47 | 44,48 |
| Bauleistungen, insgesamt | 100,00 | 56,25 |

3.6.2 Voraussichtliche Fertigstellungskosten des Wohnhauses

Die Kosten für die Fertigstellung des Wohnhauses wurden überschlägig ermittelt. Das projektierte gewerblich zu nutzende Nebengebäude ist hierin nicht enthalten.

| | | |
|--|----------|-----------------------------------|
| Normalherstellungskosten NHK-2010 bezogen auf die Brutto-Grundfläche (siehe Abschnitt 4.4.3): | | 664,00 €/m² BGF |
| Bezugsgröße BGF | x | 646 m² |
| Anteil der fehlenden Bauleistungen, insgesamt | x | 0,5625 |

Baupreisindex, aktueller Stand 02/2024

x 1,813

Instandsetzungskosten des Bewertungsobjektes

= 437.442,45 €

rd. 437.400,00 €

Diese Summe wird sowohl in der Sachwertberechnung als auch in der Ertragswertberechnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt. Hierbei handelt es sich nur um eine grobe Schätzung. Verborgene Mängel bzw. Angebotsanfragen bei Handwerkern können noch zu Abweichungen führen. Einige Gewerke können durch abweichende Angebote von Handwerkern deutlich von den Normalherstellungskosten abweichen. Dies gilt ins Besondere bei Zugrundelegung von Eigenleistungen oder abweichender Bemusterung (Fliesen, Sanitäreinrichtungen und Sonderwünsche).

Ein Wertabschlag für Abbrucharbeiten oder ein Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung wird aufgrund des Umfangs der projektierten Instandsetzungsarbeiten nicht für erforderlich gehalten.

3.6.3 Herstellung der Außenanlagen

Die Außenanlagen sind wieder herzustellen und zu rekultivieren.

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

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

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

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

Bei einem Gebäudewert (fiktiv fertig gestellt und ohne Baumängel und Bauschäden) von 448.987,73 € ergibt sich bei 3 % ein Wert der ausstehenden Arbeiten an den Außenanlagen ein Betrag in Höhe von **rd. 13.500,00 €**.

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

3.6.4 Wiederaufnahme der Ausführungsplanung und Genehmigungen

Eine Baugenehmigung liegt bis dato nicht vor. Es fehlen noch Nachweise zu Rettungswegen und einer Feuerwehrezufahrt. Zudem ist eine baubegleitende Regiearbeit durch einen Architekten / Fachbauleiter erforderlich, um den derzeitigen Bautenstand aufzunehmen und erforderliche Restarbeiten zu ermitteln. Die Genehmigungs- und Regiekosten werden pauschal mit **rd. 10.000,00 €** berücksichtigt.

3.6.5 Ertragsverluste aufgrund des Baustillstands

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

Zusammenstellung der Wartezeiten:

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

Geschätzte Gesamtwartezeit bis zur Ertragsreife:

1 Jahr

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

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

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

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

bei: q^n = Aufzinsungsfaktor
 n = Geschätzte Gesamtwartezeit bis zur Ertragsreife (1 Jahr)
 p = Angemessener Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser ca. 3 % gemäß Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 68)

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

Der Mietwert des Objekts (nach Sanierung) wird gemäß derzeitigen Mietspiegel mit 26.359,56 €/a. angenommen (vgl. Abschnitt 4.5.3).

$$K_0 = 26.359,56 \text{ €}$$

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

$$\text{Kapitalendwert} = K_n = 26.359,56 \text{ €} \times \left(1 + \frac{3}{100}\right)^1$$

$$\text{Kapitalendwert} = K_n = 27.150,35 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{27.000,00 \text{ €}}$$

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

3.6.6 Auszuführende Arbeiten am Anbau (Flurstück 195)

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

Baumängel/Bauschäden,
Instandhaltungsstau:

Von außen erkennbar waren folgende Baumängel/Bauschäden:

Anbau mit Garage (Flurstück 195):

- Die Eingangstür ist erneuerungsbedürftig.
- An der Dacheindeckung sind noch Restarbeiten auszuführen (Randabschlüsse und sonstige Einfassungen).
- Die Dacheindeckung und der Anschluss an die Grundleitungen sind fertig zu stellen.
- An der südlichen Giebelseite sind tlw. falsche Dachpfannen verbaut (keine Ortgangpfannen).
- Die Dachendeindeckung an der östlichen Dachgaube ist unvollständig.
- Die Randabschlüsse der Schieferverkleidung sind fertig zu stellen.
- Auf dem Flurstück 195 befindet sich noch Altmaterial und Bauschutt.
- Das Garagendach ist komplett erneuerungsbedürftig. Ggf. sind die alten Wellfaserzementplatten asbestbelastet.
- Die Außenanlagen sind zu rekultivieren.

Die vorgenannten Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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

| Ausbauarbeiten, Bauteil (Gewerk) | Gesamter Anteil in % | Fehlender Anteil in % |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| Naturwerksteinarbeiten | 0,87 | 0,87 |
| Betonwerksteinarbeiten | 0,05 | 0,05 |
| Putz- und Stuckarbeiten | 4,13 | 0,50 |
| Wärmedämm-Verbundsystem | 3,23 | 0,00 |
| Trockenbauarbeiten | 2,53 | 2,53 |
| Vorgehängte hinterlüftete Fassaden | 0,07 | 0,00 |
| Fliesen- und Plattenarbeiten | 2,88 | 2,88 |
| Estricharbeiten | 1,84 | 0,00 |
| Tischlerarbeiten | 9,62 | 3,00 |
| Parkettarbeiten | 2,51 | 2,51 |
| Rolladenarbeiten | 1,73 | 0,00 |
| Metallbauarbeiten | 3,55 | 0,00 |
| Verglasungsarbeiten | 1,04 | 0,00 |
| Maler- und Lackierarbeiten – Beschichtungen | 1,68 | 1,68 |
| Bodenbelagsarbeiten | 0,54 | 0,54 |
| Tapezierarbeiten | 0,77 | 0,77 |
| Raumlufttechnische Anlagen | 0,69 | 0,50 |
| Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen | 7,04 | 7,04 |
| Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen i. v. Gebäuden | 4,64 | 4,64 |
| Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV | 4,03 | 4,03 |
| Gebäudeautomation | 0,11 | 0,11 |
| Blitzschutzanlage | 0,17 | 0,17 |
| Dämm- und Brandschutzanlagen an technischen Anlagen | 0,37 | 0,37 |
| Förder-, Aufzugsanlagen, Fahrtreppen und -steige | 0,38 | 0,00 |
| Ausbauarbeiten insgesamt | 54,47 | 32,19 |

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

| Bauleistungen, insgesamt | Gesamter Anteil in % | Fehlender Anteil in % |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Rohbauarbeiten | 45,53 | 3,50 |
| Ausbauarbeiten | 54,47 | 32,19 |
| Bauleistungen, insgesamt | 100,00 | 35,69 |

3.6.7 Voraussichtliche Fertigstellungskosten des Wohnhauses

Die Kosten für die Fertigstellung des Wohnhauses wurden überschlägig ermittelt. Das projektierte gewerblich zu nutzende Nebengebäude ist hierin nicht enthalten.

| | | |
|--|------------|-----------------------------------|
| Normalherstellungskosten NHK-2010 bezogen auf die Brutto-Grundfläche (siehe Abschnitt 4.4.3): | | 947,00 €/m² BGF |
| Bezugsgröße BGF (Anbau und Garage) | x | 368 m² |
| Anteil der fehlenden Bauleistungen, insgesamt | x | 0,3569 |
| Baupreisindex, aktueller Stand 02/2024 | x | 1,813 |
| Instandsetzungskosten des Bewertungsobjektes | = | 225.497,72 € |
| | rd. | 225.500,00 € |

Diese Summe wird sowohl in der Sachwertberechnung als auch in der Ertragswertberechnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt. Hierbei handelt es sich nur um eine grobe Schätzung. Verborgene Mängel bzw. Angebotsanfragen bei Handwerkern können noch zu Abweichungen führen. Einige Gewerke können durch abweichende Angebote von Handwerkern deutlich von den Normalherstellungskosten abweichen. Dies gilt insbesondere bei Zugrundelegung von Eigenleistungen oder abweichender Bemusterung (Fliesen, Sanitäreinrichtungen und Sonderwünsche).

Ein Wertabschlag für Abbrucharbeiten oder ein Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung wird aufgrund des Umfangs der projektierten Instandsetzungsarbeiten nicht für erforderlich gehalten.

3.6.8 Herstellung der Außenanlagen

Die Außenanlagen sind wieder herzustellen und zu rekultivieren.

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

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

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

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

Bei einem Gebäudewert (fiktiv fertig gestellt und ohne Baumängel und Bauschäden) von 465.400,93 € ergibt sich bei 3 % ein Wert der ausstehenden Arbeiten an den Außenanlagen ein Betrag in Höhe von **rd. 14.000,00 €**.

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

3.6.9 Wiederaufnahme der Ausführungsplanung und Genehmigungen

Eine Baugenehmigung liegt bis dato nicht vor. Es fehlen noch Nachweise zu Rettungswegen und einer Feuerwehrezufahrt. Zudem ist eine baubegleitende Regiearbeit durch einen Architekten / Fachbauleiter erforderlich um den derzeitigen Bautenstand aufzunehmen und erforderliche Restarbeiten zu ermitteln. Die Genehmigungs- und Regiekosten werden pauschal mit **rd. 10.000,00 €** berücksichtigt.

3.6.10 Ertragsverluste aufgrund des Baustillstands

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

Zusammenstellung der Wartezeiten:

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

Geschätzte Gesamtwartezeit bis zur Ertragsreife:

1 Jahr

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

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

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

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

bei: q^n = Aufzinsungsfaktor
 n = Geschätzte Gesamtwartezeit bis zur Ertragsreife (1 Jahr)
 p = Angemessener Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser ca. 3 % gemäß Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 68)

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

Der Mietwert des Objekts (nach Sanierung) wird gemäß derzeitigen Mietspiegel mit 23.130,72 €/a. angenommen (vgl. Abschnitt 4.5.4).

$$K_0 = 23.130,72 \text{ €}$$

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

$$\text{Kapitalendwert} = K_n = 23.130,72 \text{ €} \times \left(1 + \frac{3}{100}\right)^1$$

Kapitalendwert = K_n = 23.824,64 € = **rd. 24.000,00 €**

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

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 136, Flurstück 194, Gebäude- und Freifläche und des mit einem Einfamilienhaus mit Garagen bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 136, Flurstück 195, Gebäude- und Freifläche, beide Recklinghäuser Straße 178 in 45768 Marl, zum Wertermittlungstichtag 10.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|---|--------------|------------------|--------------------|
| Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Recklinghäuser Straße 178 | | | |
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.: | |
| Marl | 4690 | 9 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche: |
| Marl | 136 | 194 | 398 m ² |

| | | | |
|---|--------------|------------------|--------------------|
| Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Recklinghäuser Straße 178 | | | |
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.: | |
| Marl | 4690 | 10 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche: |
| Marl | 136 | 195 | 749 m ² |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

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

4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

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

Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

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

Hinweis:

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

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

4.2.4 Bewertung des Grundstücks

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

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

Hinweis:

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

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

Vergleichswertverfahren

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

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

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

4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

| | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Gemeinde: | Marl |
| Postleitzahl: | 45770 |
| Bodenrichtwertnummer: | 3171 |
| Bodenrichtwert: | 140 €/m ² (ebf.) |
| Stichtag des Bodenrichtwertes: | 2024-01-01 |

Beschreibende Merkmale

| | |
|----------------------|---------------------------------|
| Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| Beitragszustand: | beitragsfrei |
| Nutzungsart: | Wohnbaufläche |
| Ergänzende Nutzung: | Bebaute Flächen im Außenbereich |
| Geschosszahl: | I – II |
| Fläche: | bis 800 m ² |

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

4.3.2 Ermittlung des Bodenwerts des Flurstücks 194

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | |
|--------------------|--|
| Flur: | 136 |
| Flurstück: | 194 |
| Beitragszustand: | beitragsfrei (Außenbereich) |
| Entwicklungsstufe: | Fläche der Landwirtschaft |
| Grundstücksfläche: | 398 m ² |
| tats. Nutzung: | Das Flurstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. |

| Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 194 | |
|--|-------------------------------|
| Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.) | 140,00 €/m² |
| im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge | × 0,00 €/m ² |
| beitragsfreier Bodenrichtwert | = 140,00 €/m ² |
| Anpassung an Stichtag 10.05.2024 ¹⁾ | + 0,00 € |
| beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag | = 140,00 €/m ² |
| Immissionsbelastung durch Straßenverkehr ²⁾ | × 0,90 |
| Anpassung an die Nutzung ³⁾ | × 1,00 |
| lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag | = 126,00 €/m ² |
| Anpassung an die Geschosszahl ⁴⁾ | × 1,00 |
| Anpassung an die Grundstücksfläche ⁵⁾ | × 1,00 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 126,00 €/m ² |
| Zu-/Abschläge | ± 0,00 €/m ² |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 126,00 €/m ² |
| Grundstücksfläche | × 398,00 m ² |
| | = 50.148,00 € |
| Bodenwert, Flurstück 194, gerundet | rd. 50.100,00 € |

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- 1) Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren konstant geblieben. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.
- 2) Das Bewertungsobjekt befindet sich im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Bundesstraße 225. Die Immissionsbelastung wird mit einem pauschalen Abschlag in Höhe von 10% berücksichtigt.
- 3) Der Bodenrichtwert ist für die allgemeine Wohnnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 4) Der Bodenrichtwert ist für die ein- bis zweigeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit ist somit nicht erforderlich.

5) Der Bodenrichtwert gilt bis zu einer Grundstücksfläche von 800 m². Eine Anpassung an die Grundstücksgröße ist daher nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert des Flurstücks 194 zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2024 auf **50.100,00 €** geschätzt.

4.3.3 Ermittlung des Bodenwerts des Flurstücks 194

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | |
|--------------------|--|
| Flur: | 136 |
| Flurstück: | 195 |
| Beitragszustand: | beitragsfrei (Außenbereich) |
| Entwicklungsstufe: | Fläche der Landwirtschaft |
| Grundstücksfläche: | 749 m ² |
| tats. Nutzung: | Das Flurstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. |

| Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 195 | |
|--|-------------------------------|
| Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.) | 140,00 €/m² |
| im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge | × 0,00 €/m ² |
| beitragsfreier Bodenrichtwert | = 140,00 €/m ² |
| Anpassung an Stichtag 10.05.2024 ¹⁾ | + 0,00 € |
| beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag | = 140,00 €/m ² |
| Immissionsbelastung durch Straßenverkehr ²⁾ | × 0,90 |
| Anpassung an die Nutzung ³⁾ | × 1,00 |
| lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag | = 126,00 €/m ² |
| Anpassung an die Geschoszahl ⁴⁾ | × 1,00 |
| Anpassung an die Grundstücksfläche ⁵⁾ | × 1,00 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 126,00 €/m ² |
| Zu-/Abschläge | ± 0,00 €/m ² |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 126,00 €/m ² |
| Grundstücksfläche | × 749,00 m ² |
| | = 94.374,00 € |
| Bodenwert, Flurstück 195, gerundet | rd. 94.400,00 € |

Anmerkungen zu den Anpassungen:

wie beim Flurstück 194

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert des Flurstücks 195 zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2024 auf **94.400,00 €** geschätzt.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung, Haupthaus (Flurstück 194)

| | |
|--|-------------------------|
| Gebäude | Wohnhaus |
| Berechnungsbasis | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | 646 m ² |
| NHK, Gebäude (inkl. BNK) | |
| • NHK im Basisjahr (2010) nach BGF | 664,00 €/m ² |
| • Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK) | 428.944,00 € |
| NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK) | |
| • NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010) | 1.750,00 € |
| • NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010) | 0,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 02/2024 (2010 = 100) | 181,3 |
| Regionalfaktor (☞ ortsübliche Herstellungskosten) | 1,0 |
| Herstellungskosten (inkl. BNK) | |
| • Normgebäude | 777.675,47 € |
| • besondere Bauteile | 3.172,75 € |
| • besondere Einrichtungen | 0,00 € |
| Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK) | 780.848,22 € |
| Alterswertminderung | |
| Modell | linear |
| Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer | 46 Jahre |
| • prozentual, Normgebäude | 42,50 % |
| • Betrag, Normgebäude | 330.512,07 € |
| • prozentual, besondere Bauteile | 42,50 % |
| • Betrag, besondere Bauteile | 1.348,42 € |
| • prozentual, besondere Einrichtungen | 0,00 % |
| • Betrag, besondere Einrichtungen | 0,00 € |
| Zeitwerte (inkl. BNK) | |
| • Betrag, Normgebäude | 447.163,40 € |
| • Betrag, besondere Bauteile | 1.824,33 € |
| • Betrag, besondere Einrichtungen | 0,00 € |
| vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | 448.987,73 € |

| | | |
|--|------------|---------------------|
| vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt | = | 448.987,73 € |
| vorläufiger Sachwert der Außenanlagen | + | 13.469,61 € |
| vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen | = | 462.457,34 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 50.100,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 512.557,34 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | × | 1,10 |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | ± | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 563.813,07 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | | |
| Voraussichtliche Fertigstellungskosten des Wohnhauses (vgl. Abs. 3.6.2) | - | 437.400,00 € |
| Herstellung der Außenanlagen (vgl. Abs. 3.6.3) | - | 14.000,00 € |
| Wiederaufnahme der Ausführungsplanung und Genehmigungen (vgl. Abs. 3.6.4) | - | 10.000,00 € |
| Ertragsverluste aufgrund des Baustillstands (vgl. Abs. 3.6.5) | - | 27.000,00 € |
| | = | 75.913,07 € |
| Sachwert | rd. | 76.000,00 € |

4.4.4 Wertansätze in der Sachwertberechnung, Haupthaus (Flurstück 194)

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|--|---|
| Außenwände (Wägungsanteil 23,0 %) | |
| Standardstufe 1 | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) |
| Dach (Wägungsanteil 15,0 %) | |
| Standardstufe 3 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11,0 %) | |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) |
| Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11,0 %) | |
| Standardstufe 2 | Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen |
| Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11,0 %) | |
| Standardstufe 2 | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung |
| Fußböden (Wägungsanteil 5,0 %) | |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |
| Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9,0 %) | |
| Standardstufe 3 | 1 Bad mit WC; Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, Raum hoch gefliest |
| Heizung (Wägungsanteil 9,0 %) | |
| Standardstufe 3 | Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel |
| Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6,0 %) | |
| Standardstufe 3 | Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

Hinweise:

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

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Haupthaus als Zweifamilienhaus (Flurstück 194)

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungs- anteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|---------------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | 1 | | | | |
| Dach | 15,0 % | | | 1 | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | | 1 | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | 1 | | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | 1 | | | |
| Fußböden | 5,0 % | | | 1 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | | 1 | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 1 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 23,0 % | 22,0 % | 55,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: einseitig angebaut
 Gebäudetyp: 1.11 KG, zwei Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäude- standardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|-------------------------------------|---|--|--|
| 1 | 570,00 | 23,0 | 131,10 |
| 2 | 635,00 | 22,0 | 139,70 |
| 3 | 730,00 | 55,0 | 401,50 |
| 4 | 880,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 1.100,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 | | | = 672,30 |

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 | = | 672,30 €/m ² BGF |
| Abweichende Bauweise: einseitig angebaut | x | 0,94 |
| Abweichende Gebäudeart: Zweifamilienhaus | x | 1,05 |
| modifizierter NHK 2010 Grundwert | = | 663,56 €/m ² BGF |
| Normalherstellungskosten 2010 | rd. | 664,00 €/m² BGF |

Die Brutto-Grundfläche des Haupthauses wurde wie folgt festgestellt:

$$\begin{aligned} \text{KG} &= 11,31 \text{ m} \times 13,92 \text{ m} = 157,44 \text{ m}^2 \\ \text{EG} &= 11,48 \text{ m} \times 14,19 \text{ m} = 162,90 \text{ m}^2 \\ \text{OG} &= 11,48 \text{ m} \times 14,19 \text{ m} = 162,90 \text{ m}^2 \\ \text{DG} &= 11,48 \text{ m} \times 14,19 \text{ m} = 162,90 \text{ m}^2 \\ &= 646,14 \text{ m}^2 \\ \text{somit} & \quad \text{rd. } 646 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

| besondere Bauteile und Einrichtungen | Zeitwert (inkl. BNK) |
|--------------------------------------|----------------------|
| Kellerlichtschächte | 1.824,33 € |
| Summe: | 1.824,33 € |

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.

4.4.5 Sachwertberechnung, Anbau (Flurstück 195)

| Gebäude | Anbau | Garage |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | 330 m ² | 47 m ² |
| NHK, Gebäude (inkl. BNK) | | |
| • NHK im Basisjahr (2010) nach BGF | 947,00 €/m ² | 461,00 €/m ² |
| • Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK) | 312.510,00 € | 21.667,00 € |
| NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK) | | |
| • NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010) | 43.900,00 € | 0,00 € |
| • NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010) | 0,00 € | 0,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 02/2024 (2010 = 100) | 181,3 | 181,3 |
| Regionalfaktor (↻ ortsübliche Herstellungskosten) | 1,0 | 1,0 |
| Herstellungskosten (inkl. BNK) | | |
| • Normgebäude | 566.580,63 € | 39.282,27 € |
| • besondere Bauteile | 79.590,70 € | 0,00 € |
| • besondere Einrichtungen | 0,00 € | 0,00 € |
| Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK) | 646.171,33 € | 39.282,27 € |
| Alterswertminderung | | |
| Modell | linear | linear |
| Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre | 60 Jahre |
| Restnutzungsdauer | 56 Jahre | 20 Jahre |
| • prozentual, Normgebäude | 30,00 % | 66,70 % |
| • Betrag, Normgebäude | 169.974,19 € | 26.201,27 € |
| • prozentual, besondere Bauteile | 30,00 % | 0,00 % |
| • Betrag, besondere Bauteile | 23.877,21 € | 0,00 € |
| • prozentual, besondere Einrichtungen | 0,00 % | 0,00 % |
| • Betrag, besondere Einrichtungen | 0,00 € | 0,00 € |
| Zeitwerte (inkl. BNK) | | |
| • Betrag, Normgebäude | 396.606,44 € | 13.081,00 € |
| • Betrag, besondere Bauteile | 55.713,49 € | 0,00 € |
| • Betrag, besondere Einrichtungen | 0,00 € | 0,00 € |
| vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | 452.319,93 € | 13.081,00 € |

| | | |
|--|------------|---------------------|
| vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt | = | 465.400,93 € |
| vorläufiger Sachwert der Außenanlagen | + | 13.962,02 € |
| vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen | = | 479.362,95 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 94.400,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 573.762,95 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | × | 1,05 |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | ± | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 602.451,10 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | | |
| Voraussichtliche Fertigstellungskosten des Wohnhauses (vgl. Abs. 3.6.7) | - | 225.500,00 € |
| Herstellung der Außenanlagen (vgl. Abs. 3.6.8) | - | 14.000,00 € |
| Wiederaufnahme der Ausführungsplanung und Genehmigungen (vgl. Abs. 3.6.9) | - | 10.000,00 € |
| Ertragsverluste aufgrund des Baustillstands (vgl. Abs. 3.6.10) | - | 24.000,00 € |
| | = | 328.951,10 € |
| Sachwert | rd. | 329.000,00 € |

4.4.6 Wertansätze in der Sachwertberechnung, Anbau (Flurstück 195)

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|--|---|
| Außenwände (Wägungsanteil 23,0 %) | |
| Standardstufe 3 | Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) |
| Dach (Wägungsanteil 15,0 %) | |
| Standardstufe 4 | Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) |
| Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11,0 %) | |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) |
| Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11,0 %) | |
| Standardstufe 2 | Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen |
| Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11,0 %) | |
| Standardstufe 2 | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung |
| Fußböden (Wägungsanteil 5,0 %) | |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |
| Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9,0 %) | |
| Standardstufe 3 | 1 Bad mit WC; Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, Raum hoch gefliest |
| Heizung (Wägungsanteil 9,0 %) | |
| Standardstufe 3 | Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel |
| Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6,0 %) | |
| Standardstufe 3 | Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

Hinweise:

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

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Anbau als Einfamilienhaus (Flurstück 195)

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungs- anteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|---------------------------|----------------|--------|--------|--------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | | 1 | | |
| Dach | 15,0 % | | | | 1 | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | | 1 | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | 1 | | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | 1 | | | |
| Fußböden | 5,0 % | | | 1 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | | 1 | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 1 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 22,0 % | 63,0 % | 15,0 % | 0,0 % |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: einseitig angebaut
 Gebäudetyp: 1.21, ein Vollgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäude- standardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|-------------------------------------|---|--|--|
| 1 | 790,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 875,00 | 22,0 | 192,50 |
| 3 | 1.005,00 | 63,0 | 633,15 |
| 4 | 1.215,00 | 15,0 | 182,25 |
| 5 | 1.515,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 | | | = 1.007,90 |

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 = 1.007,90 €/m² BGF
 Abweichende Bauweise: einseitig angebaut x 0,94
 modifizierter NHK 2010 Grundwert = 947,43 €/m² BGF
 Normalherstellungskosten 2010 rd. **947,00 €/m² BGF**

Die Brutto-Grundfläche des Anbaus wurde wie folgt festgestellt:

$$\begin{aligned} \text{EG} &= 3,74 \text{ m} \times 13,58 \text{ m} = 50,79 \text{ m}^2 \\ \text{EG} &= 11,80 \text{ m} \times 12,72 \text{ m} = 150,10 \text{ m}^2 \\ \text{DG} &= 15,54 \text{ m} \times 8,32 \text{ m} = \underline{129,29 \text{ m}^2} \\ &= 330,09 \text{ m}^2 \\ \text{somit} & \quad \text{rd. } 330 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Die Dachgauben sind hierin nicht enthalten, sondern werden als besonderes Bauteil berücksichtigt.

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

| besondere Bauteile und Einrichtungen | Zeitwert (inkl. BNK) |
|--------------------------------------|----------------------|
| Dachgauben | 55.713,49 € |
| Summe: | 55.713,49 € |

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.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Anbauweise: einseitig angebaut
Gebäudetyp: eingeschossig als Einzelgarage mit Flachdach

Die Garage wurde überwiegend in der Standardstufe 4 als konventionell errichtete Einzelgarage erstellt.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

| | |
|---|---------------------------------------|
| Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert | = 485,00 €/m ² BGF |
| Abweichende Bauweise: einseitig angebaut | x 0,95 |
| modifizierter NHK 2010 Grundwert | = 460,75 €/m ² BGF |
| Normalherstellungskosten 2010 | rd. 461,00 €/m² BGF |

Die Brutto-Grundfläche der Garage wurde wie folgt festgestellt:

$$\begin{aligned} \text{EG} &= 3,80 \text{ m} \times 12,40 \text{ m} = \underline{47,12 \text{ m}^2} \\ \text{somit} & \quad \text{rd. } 47 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Anmerkungen:

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

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

Baupreisindex

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

Zum Wertermittlungsstichtag wurde der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt letztmalig für Februar 2024 ermittelt und lag bei 181,3 Punkten.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

| Außenanlagen (Zeitwerte) prozentuale Schätzung: 3 % der Gebäudesachwerte | Sachwert (inkl. BNK) |
|--|---------------------------------|
| Flurstück 194 (Haupthaus) | 13.469,61 € |
| Flurstück 195 (Anbau) | 13.962,02 € |

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

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

Gebäudealter

Die Wohnhäuser wurden um das Jahr 1860 errichtet und sind somit rd. 164 Jahre alt. Das Baujahr der Garage ist unbekannt. Es wird angenommen, dass sie etwa Anfang der 70er Jahre errichtet wurde.

Gesamtnutzungsdauer

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

Da jedoch das Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abstellt und aus diesem Modell der Sachwertfaktor übernommen wurde, wird die GND von 80 Jahren angesetzt. Dies ist unter Berücksichtigung der langen Restnutzungsdauer auch als wahrscheinlicher anzunehmen. Die Gesamtnutzungsdauer der Garage beträgt rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Wohnhäuser

Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Tatsächliches Gebäudealter: 164 Jahre
Restnutzungsdauer: überschritten

Getätigte und projektierte Modernisierungen sind hierin noch nicht berücksichtigt.

Garage

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

Aufgrund der Fassadenarbeiten und der projektierten Erneuerung des Daches wird eine Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren angenommen.

4.4.7 Projektierte Modernisierung der baulichen Anlagen

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

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

4.4.8 Restnutzungsdauer nach Modernisierung des Hauptgebäudes (Flurstück 194)

Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen des Hauptgebäudes (Flurstück 194)

| Modernisierungselemente | Punkte max. | Punkte tats. |
|---|-------------|--------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 4 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 2 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 2 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 2 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 2 |
| Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen) | 2 | 2 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | |
| Erreichte Gesamtpunktzahl | | 14 |

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

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

| | |
|------------------------|------------------|
| umfassend modernisiert | 18 bis 20 Punkte |
|------------------------|------------------|

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

(Modifizierte) Restnutzungsdauer

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

Der interpolierte Mittelwert der modifizierten Restnutzungsdauer bei einem Gebäudealter von ≥ 80 Jahren und 14 Modernisierungspunkten wurde mit 46 Jahren festgestellt.

Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Gebäudealters (164 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (rd. 80 Jahre) wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßem Gebrauch und erforderlicher Instandsetzung und Modernisierung auf 46 Jahre geschätzt. Das fiktive Gebäudealter liegt demnach bei 80 Jahre – 46 Jahre = 34 Jahre. Das fiktive Baujahr liegt bei 2024 – 34 Jahre = **1990**. Es wird dabei vorausgesetzt, dass die Mängel und Schäden ordnungsgemäß beseitigt werden und die Instandhaltung kontinuierlich durchgeführt wird.

4.4.9 Restnutzungsdauer nach Modernisierung des Anbaus (Flurstück 195)

Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen des Anbaus (Flurstück 195)

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

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

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

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

(Modifizierte) Restnutzungsdauer

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

| | | | | | |
|----------|----|----|----|----|----|
| 35 Jahre | 45 | 45 | 49 | 56 | 63 |
| 40 Jahre | 40 | 41 | 46 | 53 | 62 |

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

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

Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Gebäudealters (164 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (rd. 80 Jahre) wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßem Gebrauch und erforderlicher Instandsetzung und Modernisierung auf 56 Jahre geschätzt. Das fiktive Gebäudealter liegt demnach bei 80 Jahre – 56 Jahre = 24 Jahre. Das fiktive Baujahr liegt bei 2024 – 24 Jahre = **2000**. Es wird dabei vorausgesetzt, dass die Mängel und Schäden ordnungsgemäß beseitigt werden und die Instandhaltung kontinuierlich durchgeführt wird.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

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

Danach werden die Kaufpreise unter zusätzlicher Berücksichtigung der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes für gleichartige Grundstücke in der Region rd. 5 % beim Anbau und 10 % beim Haupthaus oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des Herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) angenommen. Die beiden unterschiedlichen Sachwertfaktoren werden damit begründet, dass deutliche Abweichungen vom Ausbauzustand und vorläufigem Sachwert vorliegen, welches die Marktgängigkeit der jeweiligen Objekte beeinflusst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Dies wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands 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, Hauptgebäude (Flurstück 194)

| Gebäude | Mieteinheit | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------|---------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| | | | | (€/m ²) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Haupthaus | Wohneinheit 1 | 108,45 | | 6,65 | 721,19 | 8.654,28 |
| Haupthaus | Wohneinheit 2 | 240,41 | | 5,95 | 1.430,44 | 17.165,28 |
| Außenanlagen | Stellplätze | | 3 | 15,00 | 45,00 | 540,00 |
| Summe | | | | | 2.196,63 | 26.359,56 |

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

| | | |
|--|-----|---------------------|
| Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 26.359,56 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,93 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – | 6.043,46 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 20.316,10 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 2,5 % von 50.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | – | 1.252,50 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 19.063,60 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 46 Jahren Restnutzungsdauer | × | 27,154 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 517.652,99 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 50.100,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = | 567.752,99 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | ± | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = | 567.752,99 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | |
| Voraussichtliche Fertigstellungskosten des Wohnhauses (vgl. Abs. 3.6.2) | – | 437.400,00 € |
| Herstellung der Außenanlagen (vgl. Abs. 3.6.3) | – | 13.500,00 € |
| Wiederaufnahme der Ausführungsplanung und Genehmigungen (vgl. Abs. 3.6.4) | – | 10.000,00 € |
| Ertragsverluste aufgrund des Baustillstands (vgl. Abs. 3.6.5) (vgl. Abs. 3.6.5) | – | 27.000,00 € |
| | = | 79.852,99 € |
| Ertragswert | rd. | 80.000,00 € |

4.5.4 Ertragswertberechnung, Anbau (Flurstück 195)

| Gebäude | Mieteinheit | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|---------|----------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| | | | | (€/m ²) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Anbau | Wohneinheit | 251,05 | | 7,20 | 1.807,56 | 21.690,72 |
| Garage | Einstellplätze | | 2 | 60,00 | 120,00 | 1.440,00 |
| Summe | | | | | 1.927,56 | 23.130,72 |

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

| | |
|--|-------------------------|
| Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 23.130,72 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,79 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – 4.578,10 € |
| jährlicher Reinertrag | = 18.552,62 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 2,2 % von 94.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | – 2.076,80 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = 16.475,82 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,2 % Liegenschaftszinssatz und n = 56 Jahren Restnutzungsdauer | × 32,017 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 527.506,33 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 94.400,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 621.906,33 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | ± 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = 621.906,33 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
| Voraussichtliche Fertigstellungskosten des Wohnhauses (vgl. Abs. 3.6.7) | – 225.500,00 € |
| Herstellung der Außenanlagen (vgl. Abs. 3.6.8) | – 14.000,00 € |
| Wiederaufnahme der Ausführungsplanung und Genehmigungen (vgl. Abs. 3.6.9) | – 10.000,00 € |
| Ertragsverluste aufgrund des Baustillstands (vgl. Abs. 3.6.5) (vgl. Abs. 3.6.10) | – 24.000,00 € |
| | = 338.406,33 € |
| Ertragswert | rd. 338.000,00 € |

4.5.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir nicht durchgeführt, sondern aus den Bauunterlagen des Bauordnungsamtes der Stadt Marl übernommen. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) oder, falls kein örtliches Aufmaß erfolgte, von den örtlichen Maßen abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktübliche Nettokaltmiete

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

Wohnungsmiete, Hauptgebäude, Wohneinheit 1 (WF = 108,45 m²)

| Einflussgrößen | Wert der Einflussgrößen | Mietwert |
|---|-------------------------|---------------------------------|
| Basismiete aus Tabelle: Baualterklasse, Gruppe VII, Wohnungen in Gebäuden, die fiktiv) zwischen 1982 bis 1991 bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, Unterwert wegen Altbausanierung | | 7,00 €/m ² |
| Abschlag für einfache Lage | - 10 % | |
| Zuschlag für Zweifamilienhaus | + 5 % | |
| Summe der Zu- und Abschläge: | - 5 % | - 0,35 €/m ² |
| Mietwert laut Mietspiegel: | | rd. 6,65 €/m² |

Wohnungsmiete, Hauptgebäude, Wohneinheit 2 (WF = 240,41 m²)

| Einflussgrößen | Wert der Einflussgrößen | Mietwert |
|---|-------------------------|---------------------------------|
| Basismiete aus Tabelle: Baualterklasse, Gruppe VII, Wohnungen in Gebäuden, die fiktiv) zwischen 1982 bis 1991 bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, Unterwert wegen Altbausanierung | | 7,00 €/m ² |
| Abschlag für einfache Lage | - 10 % | |
| Abschlag für Wohnungsgröße | - 10 % | |
| Zuschlag für Zweifamilienhaus | + 5 % | |
| Summe der Zu- und Abschläge: | - 15 % | - 1,05 €/m ² |
| Mietwert laut Mietspiegel: | | rd. 5,95 €/m² |

Wohnungsmiete, Anbau (WF = 251,05 m²)

| Einflussgrößen | Wert der Einflussgrößen | Mietwert |
|---|-------------------------|---------------------------------|
| Basismiete aus Tabelle: Baualterklasse, Gruppe VII, Wohnungen in Gebäuden, die fiktiv) zwischen 1992 bis 2001 bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, Unterwert wegen Altbausanierung | | 8,00 €/m ² |
| Abschlag für einfache Lage | - 10 % | |
| Abschlag für Wohnungsgröße | - 10 % | |
| Zuschlag für Einfamilienhaus | + 10 % | |
| Summe der Zu- und Abschläge: | - 10 % | - 0,80 €/m ² |
| Mietwert laut Mietspiegel: | | rd. 7,20 €/m² |

Garagen- und Stellplatzmiete

Bei den Garagen wurde ein Mietwert in Höhe von 60,00 €/Mon. als marktüblich angenommen. Nicht überdachte, jedoch befestigte Stellplätze werden mit 15,00 €/Mon. berücksichtigt.

Rohrertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Verwaltungskosten

Wohnungen (bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude): 351,00 €/Jahr
Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 46,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 13,80 €/m² Wohnfläche pro Jahr
Garagen: 104,00 €/Garage pro Jahr

Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

Angesetzte Verwaltungskosten des Haupthauses (Flurstück 194):

| Wohn-/Nutzungsart | Anzahl | | Kostenansatz | | Summe: |
|-------------------|---------|---|----------------|---|-------------------|
| Wohnung | 2 Stck. | x | 351,00 €/Stck. | = | 702,00 € |
| | | | | | Σ 702,00 € |

Angesetzte Instandhaltungskosten des Haupthauses (Flurstück 194):

| Wohn-/Nutzungsart | Anzahl | | Kostenansatz | | Summe: |
|-------------------|-----------------------|---|------------------------|---|---------------------|
| Wohnung | 348,86 m ² | x | 13,80 €/m ² | = | 4.814,27 € |
| | | | | | Σ 4.814,27 € |

Angesetztes Mietausfallwagnis des Haupthauses (Flurstück 194):

| Wohn-/Nutzungsart | Ansatz | | Kostenansatz | | Summe: |
|--------------------------|--------|---|--------------|---|-------------------|
| Wohn- und Mischnutzungen | 2 % | x | 26.359,56 € | = | 527,19 € |
| | | | | | Σ 527,19 € |

Summe Bewirtschaftungskosten: = **6.043,46 €**

prozentualer Anteil vom Rohertrag = **22,93 %**

Angesetzte Verwaltungskosten des Anbaus (Flurstück 195):

| Wohn-/Nutzungsart | Anzahl | | Kostenansatz | | Summe: |
|--------------------------------------|---------|---|----------------|---|-------------------|
| Wohnung | 1 Stck. | x | 351,00 €/Stck. | = | 351,00 € |
| Garagen oder ähnliche Einstellplätze | 2 Stck. | x | 46,00 €/Stck. | = | 92,00 € |
| | | | | | Σ 443,00 € |

Angesetzte Instandhaltungskosten des Anbaus (Flurstück 195):

| Wohn-/Nutzungsart | Anzahl | | Kostenansatz | | Summe: |
|-------------------|-----------------------|---|------------------------|---|---------------------|
| Wohnung | 251,05 m ² | x | 13,80 €/m ² | = | 3.464,49 € |
| Garagen | 2 Stck. | x | 104,00 €/Stck. | = | 208,00 € |
| | | | | | Σ 3.672,49 € |

Angesetztes Mietausfallwagnis des Anbaus (Flurstück 195):

| Wohn-/Nutzungsart | Ansatz | | Kostenansatz | | Summe: |
|--------------------------|--------|---|--------------|---|-------------------|
| Wohn- und Mischnutzungen | 2 % | x | 23.130,72 € | = | 462,61 € |
| | | | | | Σ 462,61 € |

Summe Bewirtschaftungskosten: = **4.578,10 €**

prozentualer Anteil vom Rohertrag = **19,79 %**

Liegenschaftszinssatz

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

Bei dem Haupthaus wurde der Liegenschaftszinssatz aufgrund der hohen Instandsetzungskosten mit 2,5 % angesetzt. Beim Anbau wurde der Liegenschaftszinssatz im Randbereich der angegebenen Vertrauensbereiches mit 2,2 % angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Wertänderungen durch Grundstücksbelastungen

Gemäß der Eintragungen in Abt. II des zugehörigen Grundbuchblattes lasten auf dem Flurstück 195 ein Wegerecht und auf beiden Flurstücken die Zwangsversteigerungseinträge, welche noch gesondert zu berücksichtigen sind (vgl. Abschnitt 2.4).

Lfd. Nr. 5 zu 10

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Marl Flur 136 Flurstück 129 (Blatt 12143 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligung vom 09.10.2015 (UR-Nr. 758/15, Notarin Michaela Schönig, Herten). Eingetragen am 23.10.2015.

- Die Grunddienstbarkeit wirkt sich nur auf einen Teil des Flurstücks 195 (südliche Zuwegung bis zum westlichen Nachbarflurstück 129) aus. Für das Wegerecht liegen zwei Lagepläne aus dem Jahr 1975 (vgl. Anlage 7, Seite 8) und aus dem Jahr 2012 (vgl. Anlage 7, Seite 7) vor (vgl. hierzu auch die Bewilligung UR758/2015 der Notarin Michaela Schönig). Da der Anbau entgegen der Abbruchgenehmigung nicht abgebrochen wurde, kann diese Variante durch den Anbau aus dem Jahr 2012 nicht angesetzt werden. Die entsprechende Baulast ist auf den aktuellen Baubestand zu überarbeiten. In der Wertermittlung wird entsprechend der Eintragungsbewilligung eine ca. 3,5 m breite Wegefläche bis zum Flurstück 129 berücksichtigt. Aus der Flurkarte wurde eine Länge von ca. 44 m ermittelt.

Die Nutzung der belasteten Teilfläche ist zwei Parteien gestattet (Grundstückseigentümer und Rechtsinhaber) → Wertminderung 50 %. Da der Rechtsinhaber die Wegefläche nur temporär ohne Abstellgenehmigung in Anspruch nimmt und der Grundstückseigentümer des Flurstücks 195 die Zuwegung selbst nutzen kann und wegen der Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken Grundstücksteile sowieso nicht bebauen kann, jedoch den westlichen Bereich der Wegefläche nicht als Gartenfläche selbst nutzen kann, wird die Belastung als Mittelwert der vorgenannten 50 %, somit mit 25 % des Bodenwertes des von der Eintragung betroffenen Grundstücksteils, angenommen.

Die belastete Fläche des Flurstücks 195 wurde mit einer Größe von (3,5 m x 44 m) = 154 m² ermittelt.

$$\begin{aligned} \text{Wertminderung} &= \text{Betroffene Fläche} \times \text{rel. Bodenwert} && \times && 25 \% \\ &= 154 \text{ m}^2 \times 126,00 \text{ €/m}^2 && \times && 0,25 \\ &= 4.851,00 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \underline{\underline{4.850,00 \text{ €}}} \end{aligned}$$

Diese Wertminderung ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Lfd. Nr. 7 zu 9, 10

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 22/23). Eingetragen am 09.11.2023.

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

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Flurstück 194:

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

rd. **76.000,00 €**,
rd. **80.000,00 €** ermittelt.

Flurstück 195:

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

rd. **329.000,00 €**,
rd. **338.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht
das Ertragswertverfahren das Gewicht

$1,0 (a) \times 1,0 (b) = 1,00$ und
 $0,7 (c) \times 1,0 (d) = 0,70$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

Flurstück 194:

$[76.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 80.000,00 \text{ €} \times 0,70] / 1,70 = 77.647,06 \text{ €}$ rd. 78.000,00 €

Flurstück 195:

$[329.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 338.000,00 \text{ €} \times 0,70] / 1,70 = 332.705,88 \text{ €}$ rd. 333.000,00 €

4.7.5 Verkehrswerte

Grundstücksdaten:

| Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Recklinghäuser Straße 178 | | | |
|---|--------------|------------------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.: | |
| Marl | 4690 | 9 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche: |
| Marl | 136 | 194 | 398 m ² |

| Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Recklinghäuser Straße 178 | | | |
|---|--------------|------------------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.: | |
| Marl | 4690 | 10 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche: |
| Marl | 136 | 195 | 749 m ² |

Die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 136, Flurstück 194, Gebäude- und Freifläche und des mit einem Einfamilienhaus mit Garagen bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 136, Flurstück 195, Gebäude- und Freifläche, beide Recklinghäuser Straße 178 in 45768 Marl, wurden entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 10.05.2024 mit rd.

78.000,00 €

(in Worten: achtundsiebzigtausend Euro) für das Flurstück 194

und

333.000,00 €

(in Worten: dreihundertdreiunddreißigtausend Euro) für das Flurstück 195

geschätzt.

Die Innenbesichtigung wurde durch den Eigentümer nicht ermöglicht, daher erfolgte die Wertermittlung aufgrund des äußeren Anscheins. Nach dem derzeitigen Erscheinungsbild wurde mit der Sanierung begonnen, jedoch nicht abgeschlossen. Eine Baugenehmigung liegt hierzu derzeit nicht vor. Ein Risikoabschlag wurde nicht vorgenommen, weil bei einem Großteil der Innenausstattung sowieso die Instandsetzung berücksichtigt wurde.

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 06. Juni 2024

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

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

5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

BauO NRW (Landesbauordnung NRW)

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

ImmoWertV:

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

BGB:

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

GEG:

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

II. BV:

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

WoFIV:

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

ZVG:

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000
- Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000
- Anlage 3.1: Auszug aus der Flurkarte von Marl
- Anlage 3.2: Lageplan der projektierten Stellplätze
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 5: Bauzeichnungen
- Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen und der Rauminhalte
- Anlage 7: Amtliche Auskünfte