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 024/22**
Gutachtennummer: **2023-08-028**

Marl, den 20. Dezember 2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 413/1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 106, Flurstück 74, Gebäude- und Freifläche, Hervester Straße 2, 4, 6, 8, Marler Stern 1 – 80 und Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14 in 45768 Marl, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit W 275 bezeichneten Wohnung.

Die Wohnung W 275 befindet sich im Hause Adolf-Grimme-Straße 12 im 4. Obergeschoss rechts zwischen Haupt- und Nebentreppenhaus.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 09.11.2023 ermittelt mit rd.

56.000,00 €
(in Worten: sechsundfünfzigtausend Euro).

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwaltung	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Wohnhochhaus Adolf-Grimme-Straße 10	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen	12
3.2.5	Beschreibung der Wohneinheit	12
3.2.6	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau	14
3.2.7	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohneinheit	14
3.3	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	17
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
4.2.4	Bewertung des Grundstücks	19
4.3	Vergleichswertermittlung	20
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.3.3	Vergleichswertberechnung	21
4.3.4	Verkehrswert	24
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen	26
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	26
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen	26
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
6	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll ein Wohnungseigentum in einem Wohnhochhaus.	
Objektadresse:	Adolf-Grimme-Straße 12 45768 Marl	
Grundbuchangaben:	Gemarkung:	Marl
	Blatt-Nr.:	3475
	MEA:	413/1.000.000
	Flur:	106
	Flurstück:	74
	Größe:	54.691 m^2

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwaltung

Auftraggeber:	Amtsgericht Marl Adolf-Grimme-Straße 3 45768 Marl Auftrag vom 21. Juli 2023
Eigentümer: (laut Grundbuch)	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.
Hausverwaltung:	Buschmann Haus- und Grundbesitzverwaltung GmbH Bergstraße 228 45768 Marl

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Derzeitige Nutzung:	Das Wohnungseigentum ist seit dem 01.03.2020 unbefristet vermietet. Die Warmmiete (inkl. umlagefähiger Nebenkosten) wurde vom Eigentümer mit 500,00 €/Mon. angegeben. Die Hausgeldkosten für das laufende Geschäftsjahr 2023 belaufen sich beim Bewertungsobjekt gemäß Wirtschaftsplan der Hausverwaltung Buschmann auf 379,59 €/Mon. zzgl. einer Instandhaltungsrücklage in Höhe von 30,70 €/Mon.
Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	09. November 2023
Tag der Ortsbesichtigung:	09. November 2023

Dauer der Ortsbesichtigung:	Beginn: 10.00 Uhr Ende: 10.30 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	Beim Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten des Wohnungseigentums besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zum Ortstermin waren der Eigentümer, die Mieterin der Wohneinheit sowie der Sachverständige Volker Rüping anwesend.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas© Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000) • Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas© Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000) • Auszug aus der Flurkarte des Kreises Recklinghausen für die Stadt Marl • beglaubigter Ausdruck des Wohnungsgrundbuchblattes von Marl Blatt 3475, Seiten 1 – 14 von 14, vom 01.06.2023 mit letzter Änderung vom 01.06.2023 • Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Marl • Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannten Bauakten • Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl • Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Marl, Stand 01.04.2022 (derzeitig aktueller Stand) • Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt des Kreises Recklinghausen • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl • Auskunft aus der Denkmalliste der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Marl • Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Zentralen Betriebshofes Abteilung Straßenbau der Stadt Marl • 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), welches derzeitig im Rückbau befindlich ist.
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Marl hat ca. 87.000 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 jeder Art zu finden. Angefangen von mehreren Grund-, Haupt- und Realschulen befinden sich auch Gymnasien, Gesamtschulen und Sonder/Förderschulen im Stadtgebiet. Die Aus- und Weiterbildung wird durch verschiedene andere Schulen wie z. B. dem Hans-Böckler Berufskolleg abgerundet.
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	
Nächstgelegene größere Orte:	Recklinghausen (ca. 10 km entfernt) Bochum (ca. 25 km entfernt) Dortmund (ca. 41 km entfernt) Essen (ca. 33 km entfernt)

	Münster	(ca. 58 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 73 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	A52 Richtung Münster bzw. Essen, Auffahrt Marl-Zentrum	(ca. 2,5 km entfernt)
Bahnhof:	Anschlussstelle Marl-Mitte	(ca. 500 m entfernt)
Flughafen:	Dortmund-Wickede Düsseldorf Rhein-Ruhr	(ca. 53 km entfernt) (ca. 67 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung im angrenzenden Einkaufszentrum Marler Stern. In fußläufiger Entfernung befinden sich zudem noch das Rathaus, das Amtsgericht, die Bundesagentur für Arbeit, das Finanzamt, das Theater Marl und das Marienhospital.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Ein Busbahnhof des ÖPNV befindet sich angrenzend an der Südseite des Marler Sterns. Hier befindet sich auch die Anschlussstelle Marl-Mitte der Bundesbahn.
Wohnlage:	einfache innerstädtische Wohnlage, gute Erreichbarkeit, umfangreiche Infrastruktur
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	Mischnutzung geschlossene, mehrgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	normal für den innerstädtischen Bereich
Topographie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	aufgrund der Größe des Flurstücks hier keine Angabe
Grundstücksgröße:	Flurstück 74: 54.691 m^2 Die Angabe der Flurstücksgröße im Grundbuchblatt stimmt mit der des Liegenschaftskatasters überein.
Grundstücksform:	ungleichmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	Die Adolf-Grimme-Straße ist eine Sackgasse mit Wendehammer und Zufahrt zur Bundesagentur für Arbeit, Amtsgericht, Rathaus und Marler-Stern.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss Fernwärmeanschluss Frisch- und Abwasser Telefon-Festnetz- und Kabelanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

aufgrund der Größe des Flurstücks hier keine Angabe

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Augenscheinlich liegt ein normal tragfähiger Baugrund vor. Es wurden keine Setzrisse festgestellt. In den Gebäuden sind jedoch Dehnungsfugen vorhanden und es wurden Bergschadenminderwertverzichte im Grundbuch eingetragen.

Alle Bergwerke im Marler Stadtgebiet sind jedoch bereits tlw. seit Jahrzehnten geschlossen (z. B. Erzbergwerk Auguste Victoria 4/5 im Jahr 1965 und Schachtanlage Brassert im Jahr 1972).

Die Wahrscheinlichkeit von Bergsenkungen wird als sehr gering angesehen. Das Deckgebirge der Steinkohlenlagerstätten dürfte sich seit mittlerweile annähernd 50 Jahren weitestgehend gesetzt haben.

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.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Eine beglaubigte Abschrift aus dem Wohnungsgrundbuch von Marl, Blatt 3475, Seiten 1 – 14 von 14 vom 01. Juni 2023 mit letzter Änderung vom 01. Juni 2023 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1, 2
413/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 106, Flurstück 74, Gebäude- und Freifläche, Hervester Straße 2, 4, 6, 8, Marler Stern 1 – 80 und Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14, Größe 54.691 m^2, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit W 275 bezeichneten Wohnung.

Sondereigentumsrechte und Veräußerungsbeschränkungen siehe vorgenanntes Wohnungsgrundbuchblatt.

Eintragungen in Abteilung II:

Lfd. Nrn. 1 bis 16 zu 1
Grunddienstbarkeit (Bergschadenminderwertverzichte), gleichrangig untereinander, für die jeweiligen Eigentümer der in den nachstehenden Berggrundbüchern von Marl eingetragenen Bergwerke

	Bergwerk	Band	Blatt
Nr. 1 zu 1	Brassert	2	22
Nr. 2 zu 1	Brassert	2	23
Nr. 3 zu 1	Brassert I	2	24
Nr. 4 zu 1	Brassert II	2	25
Nr. 5 zu 1	Brassert IV	2	26

Nr. 6 zu 1	Brassert VI	2	27
Nr. 7 zu 1	Brassert VIII	2	28
Nr. 8 zu 1	Brassert IX	2	29
Nr. 9 zu 1	Brassert X	2	30
Nr. 10 zu 1	Brassert XI	2	31
Nr. 11 zu 1	Auguste Victoria	1	6
Nr. 12 zu 1	Auguste Victoria I	1	13
Nr. 13 zu 1	Auguste Victoria III	1	11
Nr. 14 zu 1	Auguste Victoria V	1	7
Nr. 15 zu 1	Bleizinkerzbergwerk AV	1	5
Nr. 16 zu 1	Bleizinkerzbergwerk AV	1	4

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16. Januar 1970 eingetragen am 17. März 1970 und auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Blatt 2501 bis 2764, 2767 übertragen am 30. September 1971, hierher und auf die übrigen aus dem Bestandsverzeichnis ersichtlichen Blätter übertragen am 13. Juni 1972.

Die Eintragungen lfd. Nrn. 17 bis 44 einschließlich wurden gelöscht.

Lfd. Nrn. 45 zu 1, 2
Das Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtmitte Marl“ (AZ: 61/2 Stadtmitte Marl). Eingetragen am 03.11.2017.

Die Eintragung lfd. Nr. 46 wurde gelöscht.

Lfd. Nr. 47 zu 1, 2
Verfügungsbeschränkung des XXXXXX XXXXXX, geboren am 06.06.1952, gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenzordnung. Es ist ein vorläufiger Insolvenzverwalter bestellt worden. Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam (Amtsgericht Essen, 161 IN 9/22). Eingetragen am 29.03.2022.

Lfd. Nr. 48 zu 1, 2
Über das Vermögen des XXXXXX XXXXXX, geboren am 06.06.1952 ist durch Beschluss vom 01.04.2022 das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Essen 161 IN 9/22). Eingetragen am 08.04.2022.

Lfd. Nr. 49 zu 1, 2
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 24/22). Eingetragen am 01.06.2023.

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

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 ein 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 Umweltamtes des Kreises Recklinghausen ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.

Baulasten: Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl sind zu dem Bewertungsgrundstück drei Eintragungen vorhanden.

- Baulastenblatt Nr.: 282, lfd. Nr. 1
  Übernahme der Verpflichtung die 306 Stellplätze auf dem Karstadt-Dach und die 223 Stellplätze im Tiefparkhaus unter dem Karstadt-Gebäude im Rahmen des Stadtkernvertrages für die darin bezeichneten Objekte auf Dauer bereitzustellen und nutzen zu lassen und insbesondere keiner anders-artigen Nutzung zuzuführen. Gleichzeitig wird Verpflichtung übernommen, die Flucht- und Rettungswege aus dem Karstadt Kaufhaus über diese Parkierungsflächen offen- und freizuhalten.

- Baulastenblatt Nr.: 382, lfd. Nr. 1
  Falls die Inhaberin der Kaufhauseinheit „Karstadt“ über der Erweiterungsfläche einen Erweiterungsbau errichtet und dieser näher als 5 m an das Wohngebäude Hervester Straße 6 und 8 das im Lageplan mit „Wohngebäude Stadtkernzubringer XI“ bezeichnet ist, heranreichen oder an das Wohngebäude angebaut werden soll, sind die Inhaber des Wohngebäudes verpflichtet, die zwischen den Achsen des Lageplans Y23 bis Y33 zur Achse X14 gelegenen und in den Plänen AD 975 Ostansicht Wohnen West A 1 – 3 und AD 974 Wohnen West Ostansicht A 4-5 gelb gekennzeichneten Öffnungen (Fenster, Loggien) bis zu einer Höhe von ca. 9,6 m ± 0,0 zu schließen.

- Baulastenblatt Nr.: 1342, lfd. Nr. 1
  Übernahme der Verpflichtung, die Flurstücke 74 und 110 in der Flur 106 für die Errichtung einer Rampe auf Dauer als eine Einheit zu behandeln und nicht zu trennen (§ 4 Abs. 2 BauO NW).

Die Eintragungen haben zwar generell einen Einfluss auf den Verkehrswert des Gesamtobjektes, diese sind jedoch nicht dem Wohnungseigentum zuzuordnen.

Denkmalschutz: Ein Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt zum Wertermittlungsstichtag ein qualifizierter Bebauungsplan „Stadtkern“ Nr. 86, rechtsverbindlich seit dem 28.01.1977 vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist dem entsprechend gemäß § 30 BauGB zu beurteilen. Der aktuelle Stand des Planungsrechtes kann 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 konnte nur ein Teil der Bauakten eingesehen werden. Demnach ist gemäß Teil-Schlussabnahme (betrifft nur die Wohnhäuser Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14) vom 14.03.1975 die Errichtung der Wohnhochhäuser bauordnungsrechtlich zulässig. Gegenteiliges ist nicht bekannt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Das Grundstück ist in der Wertigkeit des baureifen Landes einzustufen.
Beitrags- und Abgabensituation:	Nach Auskunft des Zentralen Betriebshofes, Abteilung Straßenbau der Stadt Marl ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabenfrei anzusehen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Wohnungseigentum ist seit dem 01.03.2020 unbefristet vermietet. Die Warmmiete (inkl. umlagefähiger Nebenkosten) wurde vom Eigentümer mit 500,00 €/Mon. angegeben.

Die Hausgeldkosten für das laufende Geschäftsjahr 2023 belaufen sich beim Bewertungsobjekt gemäß Wirtschaftsplan der Hausverwaltung Buschmann auf 379,59 €/Mon. zzgl. einer Instandhaltungsrücklage in Höhe von 30,70 €/Mon.

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 Wohnhochhaus Adolf-Grimme-Straße 12

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohnhochhaus, elfgeschossige Bauweise Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Baujahr:	1975
Außenansicht:	Betonfassade mit vereinzelten Balkonen und Loggien Die Treppenhäuser und Aufzugschächte sind optisch von den Wohnungen getrennt. Es sind weder Garagen, noch Tiefgarageneinstellplätze vorhanden.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	massive Bauweise mit Beton- und Mauerwerkswänden sowie Betondecken
Fundamente:	Betonfundamente
Sohle:	Betonsohle
Wände:	Betonwände und Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Beton mit Kunststeinbelag
Dacheindeckung:	Flachdach mit Dachabdichtung

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung und Warmwasserversorgung

Frischwasserversorgung: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Abwasser zur Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung: Fernwärmeanschluss

Die Beheizung erfolgt über Rippen- oder Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserbereitung im Bad erfolgt dezentral über einen Durchlauferhitzer.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile und Einrichtungen: Es sind zwar eine Vielzahl an besonderen Bauteilen und Einrichtungen wie z.B. Balkone/Loggien (bes. Bauteil) und Aufzüge (bes. Einrichtung) vorhanden. Die Einzelbewertung ist jedoch nicht erforderlich, weil keine Sachwertberechnung durchgeführt wird (vgl. nachfolgende Verfahrenswahl).

3.2.5 Beschreibung der Wohneinheit

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 7, Seite 1).

Raumaufteilung

Wohnfläche:

Diele	5,75 m²
Spind	1,27 m²
Bad	4,37 m²
Schlafzimmer	15,35 m²
Wohnzimmer	18,56 m²
Küche	6,62 m²
Balkon (zu 25 % gemäß WoFlV)	2,11 m²
	54,03 m²
	rd. 54 m²

Die Wohnfläche wurde aus den Bauunterlagen der Stadt Marl übernommen. Der Wohnungszuschnitt ist spiegelverkehrt zum Grundriss (vgl. Anlage 6).

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Diele und Spind:

Bodenbeläge: Vinyl in Holzoptik
Wandbekleidungen: Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen: Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Bad:

Bodenbeläge:	Fliesen (schiefergrau)
Wandbekleidungen:	Fliesen, türhoch (weiß) mit Mosaikborde, darüber Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Schlafzimmer:

Bodenbeläge:	Vinyl in Holzoptik
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Küche:

Bodenbeläge:	Vinyl in Holzoptik
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß), Fliesenspiegel (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

Wohnzimmer:

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

Balkon:

Bodenbeläge:	Spaltplatten (rotbraun meliert)
Wandbekleidungen:	Putz oder Beton mit Anstrich (hellgrau)
Deckenbekleidungen:	keine festgestellt

Fenster und Türen

Fenster: Fenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen (Baujahr etwa 80er Jahre)
Rollläden: keine festgestellt
Fensterbänke innen: keine festgestellt
Fensterbänke außen: keine festgestellt

Wohnungstür: Holztür mit Stahlzarge und geschlossenem Oberlicht, normale Qualität und Ausführung

Zimmertüren: Holztüren mit Stahlzargen und Oberlichten, normale Qualität und Ausführung

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation: normale Ausstattung, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Telefonfestnetzanschluss, Durchlauferhitzer

Sanitäre Installation: 1 x wandhängendes WC mit Einbaubauspülkasten
1 x Handwaschbecken
1 x Duschtasse mit Vorhang
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Küchenausstattung

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

Die Küche wurde laut Auskunft der beim Ortstermin anwesenden Eigentümers vor etwa vier Jahren gekauft und eingebaut. Die Herstellungskosten wurden mit rd. 3.000,00 € angegeben. Die übliche Nutzungsdauer der Einbauküche wird mit rd. 15 Jahren angenommen.

Als Elektrogeräte wurden verbaut:
- Geschirrspülmaschine
- Cerankochfeld
- Dunstabzugshaube
- Backofen

Laut Auskunft der Mieterin ist die Geschirrspülmaschine defekt und der Kühlschrank ist Mietereigentum.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Nutzungsdauer und des augenscheinlichen Zustandes wird bei der Einbauküche ein gesonderter Zeitwert mit ca. **1.500,00 €** geschätzt.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal

3.2.6 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

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

Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau:

<u>Gemeinschaftseigentum:</u>
keine, die über die normale Alterswertminderung hinausgehen, bzw. aus der Hausgeldkasse nicht finanziert werden können

<u>Sondereigentum:</u>
keine, die über die normale Alterswertminderung hinausgehen

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

3.2.7 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohneinheit

Wirtschaftliche Wertminderung: Bezogen auf die Vielzahl der in der Vergangenheit bereits in dem Gesamtobjekt besichtigten Wohneinheiten ist das Bewertungsobjekt in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand.

Unter Berücksichtigung, dass die Wertermittlung auf Basis von Vergleichskaufpreisen in der Lage abstellt, wird eine wirtschaftliche Wertminderung nicht für angemessen erachtet.

Gebäudezustand: Der bauliche Zustand ist insgesamt als durchschnittlich anzusehen.

3.3 Außenanlagen

Vor den Wohnhochhäusern (Nordseite) ist eine Zufahrtstraße mit Stellplätzen und Wendehammer vorhanden. Auf der Südseite sind teilweise Rasenflächen mit Büschen und Bäumen, sowie befestigte Flächen vorhanden. Insgesamt sind auf dem Bewertungsflurstück noch vereinzelte Wege und Straßen vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des 428/1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 106, Flurstück 74, Gebäude- und Freifläche, Hervester Straße 2, 4, 6, 8, Marler Stern 1 – 80 und Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14 in 45768 Marl, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit W 275 bezeichneten Wohnung zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Hervester Straße 2, 4, 6, 8, Marler Stern 1 – 80 und Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14

413/1.000.000 Miteigentumsanteil, Sondereigentum an Wohnung W 275

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.:**	
Marl	3475	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche:**
Marl	106	74	54.691 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 geeignetesten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts
- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

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

4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

  <u>Vergleichswertverfahren:</u>
  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

  <u>Ertragswertverfahren:</u>
  Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze
  vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

  <u>Sachwertverfahren:</u>
  Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren
  vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung

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

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend
- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m^2 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 möglich, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

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.

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

Das Ertragswertverfahren kann nicht herangezogen werden, weil der Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze aus der Sonderlage „Wohnen-Ost“ ableiten konnte.

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.

Das Sachwertverfahren konnte nicht herangezogen werden, weil der Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren aus der Sonderlage „Wohnen-Ost“ ableiten konnte.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Vergleichswert ist in der Regel auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Objekte zu ermitteln, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Liegen geeignete Ergebnisse von Kaufpreisauswertungen vor, so kann der Vergleichswert auf Grundlage dieser Ergebnisse ermittelt werden.

Ggf. bestehende Abweichungen zwischen den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bewertungsobjekts und des Vergleichsobjekts bzw. der Vergleichsfaktoren, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Es ist abhängig vom Umfang und Qualität der zur Verfügung stehenden Vergleichskaufpreise. Die Vergleichskaufpreise müssen „geeignet“ sein, d.h. direkt verwendbar sein, oder durch Anpassung auf den Zustand des Bewertungsobjekts vergleichbar gemacht werden können.

Vergleichskaufpreise mit ersichtlichen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen müssen dabei ausgeschlossen werden. Bei der Verwendung von Vergleichskaufpreisen aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse wurde dies bereits berücksichtigt, weil diese Kaufpreise vorab ausgefiltert werden und üblicherweise nicht in die Kaufpreissammlung übernommen werden. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes sind auch nicht ersichtliche Besonderheiten (Ausreißer) auszuschließen. Diese liegen unter Anderem vor wenn z.B. an Familienangehörige oder Bekannte unter besonderen Konditionen, Notlagen oder Unkenntnis der Marktlage verkauft wird.

Zur Ableitung eines ausgeglichenen Werts aus n Stichproben ist die Bildung des arithmetischen Mittels auch in der Wertermittlung weit verbreitet. Als Ausreißer werden vereinfachend Vergleichswerte mit einer Abweichung von ± 30 % vom arithmetischen Mittelwert angesehen. Diese Annahme wird vom KG Berlin, Urteil vom 25.09.1969 – U 1449/68 gestützt. Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände (z.B. Bauschäden, Instandhaltungsstau) die nur auf das Bewertungsobjekt zutreffen, jedoch nicht bei den Vergleichsobjekten bekannt sind, müssen gesondert berücksichtigt werden. Wenn man unterstellen kann, dass sowohl das Bewertungsobjekt, als auch die Vergleichsobjekte zustandsgleich sind, kann dies unberücksichtigt bleiben.

4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichskaufpreisverfahren

Als Vergleichskaufpreisverfahren werden die Bewertungsverfahren bezeichnet, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden. Dies können z.B. Vergleichskaufsfälle aus Mehrfamilienwohnhäusern sein, wo mehrere gleiche Wohnungen innerhalb eines Gebäudes oder einer Wohnsiedlung liegen. Die Vergleichskaufpreise sind ggf. noch an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Vergleichsfaktorverfahren

Als Vergleichsfaktorverfahren werden die Bewertungsverfahren bezeichnet, bei denen die Vergleichskaufpreise auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m^2 Wohnfläche) umgerechnet und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreis-auswertung durchgeführt werden.

4.3.3 Vergleichswertberechnung

Die Verkehrswertermittlung wird auf Basis von Vergleichskaufpreisen durchgeführt, da hierfür Kaufpreise aus dem Bewertungsobjekt vorlagen. Alle nachfolgend aufgeführten Vergleichskaufpreise stammen aus der Hauszeile Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14.

Insgesamt lagen aus der Wohnlage 14 Kaufpreise aus den Jahren 2021 bis 2023 vor, die vom Gutachterausschuss als geeignet angesehen wurden. Diese Verkäufe wurden augenscheinlich ohne besondere Markteinflüsse, z.B. Verkäufe innerhalb der Familie oder unter sonstigen besonderen Umständen getätigt.

Bei der Betrachtung der einzelnen Geschäftsjahre wurden folgende Durchschnittswerte ermittelt:

Jahr	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m^2	Ø Kaufpreis in € je m^2 (WF)
2021	64.500 €	60,6 m^2	1.064 €/m^2
2022	70.667 €	60,1 m^2	1.176 €/m^2
2023	35.667 €	37,9 m^2	941 €/m^2

Aus den Jahresdurchschnittswerten ist erkennbar, dass die auslaufende Niedrigzinsphase, hier die Jahre 2021 und 2022, zu einer Verringerung der Kaufpreise im Mittel um etwa 20 % im Jahr 2023 geführt hat.

In der Folgetabelle werden daher die Kaufpreise in € je m^2 (WF) der Jahre 2021 und 2022 um jeweils 20 % gedämpft, um ein homogeneres Kaufpreisgefüge zu erreichen.

Nr.	Jahr	MEA Zähler	MEA Nenner	Kaufpreis in €	Wohnfläche in m^2	Kaufpreis in € je m^2 (WF)
1	2021	413	1.000.000	30.400 €	54,1 m^2	562 €/m^2
2	2021	428	1.000.000	59.200 €	56,1 m^2	1.055 €/m^2
3	2021	521	1.000.000	65.600 €	68,3 m^2	960 €/m^2
4	2021	532	1.000.000	80.000 €	69,8 m^2	1.146 €/m^2
5	2021	417	1.000.000	22.800 €	54,6 m^2	418 €/m^2
6	2022	521	1.000.000	68.000 €	68,3 m^2	996 €/m^2
7	2022	428	1.000.000	56.000 €	56,0 m^2	1.000 €/m^2
8	2022	521	1.000.000	32.000 €	68,3 m^2	469 €/m^2
9	2022	218	1.000.000	26.400 €	28,5 m^2	926 €/m^2
10	2022	532	1.000.000	36.000 €	69,8 m^2	516 €/m^2
11	2022	532	1.000.000	120.800 €	69,8 m^2	1.731 €/m^2
12	2023	218	1.000.000	25.000 €	28,5 m^2	877 €/m^2
13	2023	217	1.000.000	25.000 €	28,4 m^2	880 €/m^2
14	2023	433	1.000.000	57.000 €	56,7 m^2	1.005 €/m^2
Ø				50.300 €	55,5 m^2	906 €/m^2

Die Auswertung aller vorgenannten Vergleichskaufpreise ergab bei einem Ø Kaufpreis von 50.300 € bei einer mittleren Wohnfläche von 55,5 m^2 einen Ø Kaufpreis in Höhe von 906 €/m^2 Wohnfläche.

Die Vergleichskaufpreise, die mehr als 30 % von arithmetischen Mittel abweichen, werden als nicht geeignet angesehen.

Die Obergrenze liegt bei 906 €/m^2 x 1,3 = 1.178 €/m^2.
Die Untergrenze liegt bei 906 €/m^2 x 0,7 = 634 €/m^2.

Nr.	Jahr	MEA Zähler	MEA Nenner	Kaufpreis in €	Wohnfläche in m^2	Kaufpreis in € je m^2 (WF)
2	2021	428	1.000.000	59.200 €	56,1 m^2	1.055 €/m^2
3	2021	521	1.000.000	65.600 €	68,3 m^2	960 €/m^2
4	2021	532	1.000.000	80.000 €	69,8 m^2	1.146 €/m^2
6	2022	521	1.000.000	68.000 €	68,3 m^2	996 €/m^2
7	2022	428	1.000.000	56.000 €	56,0 m^2	1.000 €/m^2
9	2022	218	1.000.000	26.400 €	28,5 m^2	926 €/m^2
12	2023	218	1.000.000	25.000 €	28,5 m^2	877 €/m^2
13	2023	217	1.000.000	25.000 €	28,4 m^2	880 €/m^2
14	2023	433	1.000.000	57.000 €	56,7 m^2	1.005 €/m^2
Ø				51.356 €	51,2 m^2	1.003 €/m^2

Die Kaufpreise der Nrn. 1, 5, 8, 10 und 11 wurden aus der Kaufpreissammlung entfernt.

Das Bewertungsobjekt hat eine Wohnfläche von rd. 54 m^2. In zweiter Selektion werden die Wohneinheiten zwischen 50 m^2 bis 70 m^2 Wohnfläche übernommen um festzustellen, ob eine Abhängigkeit zur Wohnungsgröße besteht.

Nr.	Jahr	MEA Zähler	MEA Nenner	Kaufpreis in €	Wohnfläche in m^2	Kaufpreis in € je m^2 (WF)
2	2021	428	1.000.000	59.200 €	56,1 m^2	1.055 €/m^2
3	2021	521	1.000.000	65.600 €	68,3 m^2	960 €/m^2
4	2021	532	1.000.000	80.000 €	69,8 m^2	1.146 €/m^2
6	2022	521	1.000.000	68.000 €	68,3 m^2	996 €/m^2
7	2022	428	1.000.000	56.000 €	56,0 m^2	1.000 €/m^2
14	2023	433	1.000.000	57.000 €	56,7 m^2	1.005 €/m^2
Ø				64.300 €	62,5 m^2	1.029 €/m^2

Die Kaufpreise der Nrn. 9, 12 und 13 wurden aus der Kaufpreissammlung entfernt.

Erkennbar ist, dass die „kleinen“ Wohnungen (< 30 m^2) auch zu geringeren Verkaufspreisen führten, obwohl kleinere Wohneinheiten laut diverser Mietspiegelveröffentlichungen in der Regel höhere Mieten pro Quadratmeter generieren. Die herausselektierten Kaufpreise wurden aufgrund der hohen Abweichung bei der Wohnfläche als ungeeignet angesehen.

Die Auswertung der vorselektierten Vergleichskaufpreise ergab bei einem Ø Kaufpreis von 64.300 € bei einer mittleren Wohnfläche von 62,5 m^2 einen Ø Kaufpreis in Höhe von 1.029 €/m^2 Wohnfläche.

Weitere Ausreißer sind nicht erkennbar, sodass die Kaufpreise Nrn. 2, 3, 4, 6, 7 und 14 als geeignet angesehen werden.

Vergleichswert		
Vergleichsfaktor		1.029,00 €/m^2
Wohnfläche des Bewertungsobjekts	x	54,00 m^2
vorläufiger Verkehrswert	=	55.566,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):		
Renovierungs- und Instandhaltungsaufwendungen (vgl. Abs. 3.2.7)	–	0,00 €
Vergleichswert (=Verkehrswert)	=	55.566,00 €
	rd.	**56.000,00 €**

Der Bodenwertanteil ist hierin bereits berücksichtigt.

4.3.4 Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Hervester Straße 2, 4, 6, 8, Marler Stern 1 – 80 und Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14

413/1.000.000 Miteigentumsanteil, Sondereigentum an Wohnung W 275

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.:**	
Marl	3475	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche:**
Marl	106	74	54.691 m^2

Der Verkehrswert des 413/1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 106, Flurstück 74, Gebäude- und Freifläche, Hervester Straße 2, 4, 6, 8, Marler Stern 1 – 80 und Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14 in 45768 Marl, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit W 275 bezeichneten Wohnung, wurde entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Vergleichswertes zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023 mit rd.

56.000,00 €

(in Worten: sechsundfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Als Sachverständiger bescheinige ich durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe bekannt sind, aus denen ich als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Marl, den 20. Dezember 2023

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2023

[2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2023

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

[a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl**
Grundstücksmarktbericht der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl 2023

[b] **Stadt Marl**
Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Marl (Stand 01.04.2022)

5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFlV) 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 ohne Maßstab

Anlage 3.2: Lageplan der Wohneinheiten (Wohnungsverteilungsplan)

Anlage 4.1: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen

Anlage 4.2: Innenaufnahmen

Anlage 5: Gebäudeansichten

Anlage 6: Wohnungsgrundriss

Anlage 7: Wohnflächenberechnung