

Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens

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

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

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

DIPL.-ING. (FH) VOLKER RÜPING

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



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

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

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

Geschäftsnummer: 032 K 002/23 jetzt 32 K 29/24!!
Gutachtennummer: 2023-03-011

Marl, den 10. Juli 2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 461,44/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Stadt Haltern, Flur 25, Flurstück 76, Gebäude- und Freifläche, St.-Ingbert-Straße 9 in 45721 Haltern am See, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss sowie einem Raum im Kellergeschoss und einer frei stehenden Garage, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichnet.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 05.07.2023 ermittelt mit rd.

273.000,00 €

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro).

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 43 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, Eigentümer und Hausverwalter.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	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.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	12
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	14
3.2.5	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 1.....	15
3.2.6	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung.....	16
3.3	Einzelgarage des Wohnungseigentums Nr. 1.....	16
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.3.2	Ausführung und Ausstattung.....	17
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	17
3.3.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	17
3.3.5	Beschreibung der Nutzereinheit.....	17
3.4	Außenanlagen.....	17
3.5	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung.....	18
3.5.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau.....	18
3.5.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit.....	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	20
4.1	Grundstücksdaten.....	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	20
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	21
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	22
4.2.4	Bewertung des Grundstücks.....	22
4.3	Bodenwertermittlung.....	24
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale.....	24
4.3.2	Ermittlung des Bodenwertanteils.....	25
4.4	Sachwertermittlung.....	26
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	26
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
4.4.3	Sachwertberechnung.....	30
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	31
4.5	Ertragswertermittlung.....	39
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	39
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	39

4.5.3	Ertragswertberechnung.....	42
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	42
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	45
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	45
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	45
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	45
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	45
4.6.5	Verkehrswert.....	47
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	49
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	49
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen	49
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	49
6	Verzeichnis der Anlagen	51

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll ein Wohnungseigentum mit Garagen-einstellplatz.	
Objektadresse:	St.-Ingbert-Straße 9 45721 Haltern am See	
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von:	Stadt Haltern
	Blatt-Nr.:	6685
	Laufende Nr. des Grundstücks:	1
	Miteigentumsanteil:	461,44/1.000 MEA
	Gemarkung:	Stadt Haltern
	Flur:	25
	Flurstück:	76
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	St.-Ingbert-Straße 9
	Größe:	1.366 m ²
	Sondereigentum:	Wohneinheit Nr. 1 mit Garage

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwalter

Auftraggeber:	Amtsgericht Marl Adolf-Grimme-Straße 3 45768 Marl
	Auftrag vom 16. März 2023
Eigentümer: (laut Grundbuch)	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.
Hausverwalter:	Eine ordentliche Hausverwaltung gemäß WEG wurde bisher nicht bestellt. Eigentümerversammlungen mit Protokollführung und Beschluss-sammlung entsprechend den Vorgaben des § 24.7 WEG wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zuge der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Derzeitige Nutzung:	Das gegenständliche Wohnungseigentum einschließlich der Garage waren zum Wertermittlungsstichtag leer stehend.
Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	05. Juli 2023
Tag der Ortsbesichtigung:	05. Juli 2023

Dauer der Ortsbesichtigung:	Beginn: 10.00 Uhr Ende: 11.40 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	<p>Beim Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten des Wohnungseigentums Nr. 1 und einzelne Gemeinschaftsräume besichtigt werden.</p> <p>Ein Sicherheitsabschlag wurde jedoch aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse bei der Besichtigung der übrigen Räumlichkeiten des Bewertungsobjektes nicht für erforderlich gehalten.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	Zum Ortstermin waren die Miteigentümer gemäß Grundbuchblatt Stadt Haltern Blatt 6685 Abt. II lfd. Nrn. 2.1.1 und 2.1.4, der Verfahrensbevollmächtigte des erstgenannten Miteigentümers und 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 Haltern am See vom 26.04.2023• Beglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Stadt Haltern Blatt 6685, Seiten 1 – 14 von 14, vom 14.02.2023 mit letzter Änderung vom 14.02.2023• drei Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Haltern am See• Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannten Bauakten• Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop• Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Haltern am See, Stand 01.08.2021 (derzeitig aktueller Stand)• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt des Kreises Recklinghausen vom 27.04.2023• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Haltern am See, Fachbereich 63 Bauen vom 24.04.2023• Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Fachbereiches Wirtschaftsbetriebe der Stadt Haltern am See vom 24.04.2023• Planungsrechtliche Auskunft und Denkmalschutzauskunft des Fachbereiches Planen der Stadt Haltern am See vom 26.04.2023• erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk: Münster

Kreis: Recklinghausen

Lage: Die Stadt Haltern am See ist die nördlichste Stadt des Ruhrgebietes. Nördlich angrenzend beginnt das Münsterland. Das Bewertungsobjekt liegt nördlich vom Stadtkern.

Die Stadt selbst kann mit seinem gewachsenen Altstadtkern in mittelalterlichem Stil als typische münsterländische Stadt bezeichnet werden und ist historisch gesehen eher zum Münsterland als zum Ruhrgebiet zuzuordnen.

Seit dem Jahr 2001 trägt die Stadt den Namen Haltern am See. Im Jahr 2006 wurde Haltern am See als fahrradfreundliche Stadt ausgezeichnet.

Einwohnerzahlen: Haltern am See hat ca. 38.000 Einwohner.

Flächenausdehnung: Haltern am See, gesamt (158,34 km²)

Wirtschaft/ Industrie: Die Wirtschaft in Haltern am See besteht zu einem Großteil aus mittelständischen Unternehmen u. a. auch Gastronomie und Landwirtschaft. Des Weiteren wird die Quarzsandförderung im Stadtgebiet betrieben. Industrieansiedlungen sind nicht vorhanden.

Durch die Anstauung der Stever, des Mühlenbaches und die Gewinnung der Quarzsande entstanden im letzten Jahrhundert große Seeflächen, die als Trinkwasserreservoir für Teile des Münsterlandes und des Ruhrgebietes dienen.

Museen: In Haltern befindet sich das Westfälische Römermuseum, welches bedeutende Fundstücke aus der Zeit der Ansiedlung der Römer vor ca. 2000 Jahren ausstellt.

Naherholung/Freizeit: Der Halterner Stausee mit seinem Segelhafen und dem Seebad, sowie die Silberseen decken nur einen kleinen Teil der Möglichkeiten zur familienfreundlichen Freizeitgestaltung ab. Mit der Haard und der Hohen Mark befinden sich zudem ausgedehnte Waldgebiete im Stadtgebiet.

Verschiedene Heideflächen u. a. das Naturschutzgebiet Westruper Heide und ausgedehnte Rad- und Wanderwege sind ebenfalls vorhanden.

Bildung: In der Stadt sind Schulen fast jeder Art zu finden. Angefangen von mehreren Grund-, einer Haupt-, einer Realschule, einem Gymnasium befinden sich außerdem eine Berufsschule, eine Förderschule, eine Segelschule, mehrere Musikschulen und sonstige Schulen im Stadtgebiet.

Besonderheiten: Die Stadt hat einen kulturhistorisch bedeutsamen Stadtkern mit zahlreichen erhaltenswerten Bauwerken wie z.B. Rathaus, Gänsemarkt, Siebenteufelsturm.

Außerhalb des Stadtkerns ist u. a. noch die Wallfahrtskapelle St. Anna, die Sythener Mühle, das Sythener Schloss und verschiedene Kirchen aus dem 18. und 19. Jahrhundert zu erwähnen.

**Überörtliche
Anbindung/Entfernungen:**

Nächstgelegene größere Orte:	Dülmen	(Entfernung ca. 12 km)
	Münster	(Entfernung ca. 47 km)
	Recklinghausen	(Entfernung ca. 20 km)
	Marl	(Entfernung ca. 14 km)
	Dorsten	(Entfernung ca. 22 km)
	Borken	(Entfernung ca. 30 km)
	Coesfeld	(Entfernung ca. 30 km)

Landeshauptstadt: Düsseldorf, Stadtmitte (Entfernung ca. 83 km)

Autobahnzufahrt: Autobahnanschlussstelle A43/B58 (8) Haltern,
Richtung Münster und Wuppertal (Entfernung ca. 1,4 km)

Bahnhof: Anschlussstelle Bhf.-Haltern (Westf.) (Entfernung ca. 1,1 km)

Flughäfen: Münster/Osnabrück (FMO) (Entfernung ca. 68 km)
Dortmund/Wickede (DTM) (Entfernung ca. 65 km)
Düsseldorf (DUS) (Entfernung ca. 77 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich westlich des Ortskerns.
(vgl. Anlage 2)

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung auf der Weseler Straße und im Ortskern.

Öffentliche Verkehrsmittel: Eine Haltestelle des ÖPNV mehrerer Linien befindet sich in unmittelbarer Nähe auf der Weseler Straße.

Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.

Wohn- und Geschäftslage: normale Wohnlage, keine Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil: überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise

Beeinträchtigungen/Immissionen: normal für den innerstädtischen Bereich in der Nähe einer Bundesautobahn und Hauptverkehrsstraße

Topographie: gartenseitig leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:
(siehe Anlage 3, Seite 1)

Eckgrundstück:
ca. 24 m entlang der St.-Ingbert-Straße
ca. 66 m entlang des Weges

Grundstücksgröße:

Flurstück 76: 1.366 m²
(nachfolgend Bewertungsflurstück genannt)

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

Grundstücksform:

ungleichmäßige, gartenseitig leicht verjüngte Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:

verkehrsberuhigte Siedlungsstraße

Fahrbahn aus Schwarzdecke, beidseitig Gehwege mit Betonplattierung oder Betonpflaster vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Stromanschluss
Frisch- und Abwasser
Gas aus öffentlicher Versorgung
Telefon-Festnetzverbindung
Kabelanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung der frei stehenden Garage vorhanden

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

Anmerkung:

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

Bergbaubedingte Einwirkungen:

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet in dem der Bergbau umgegangen ist. Alle untertägigen Abbautätigkeiten wurden jedoch bereits vor Jahrzehnten eingestellt. 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 Wohnungsgrundbuch von Stadt Haltern, Blatt 6685, Seiten 1 – 14 von 14 vom 14. Februar 2023 mit letzter Änderung vom 14. Februar 2023 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

461,44/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Stadt Haltern, Flur 25, Flurstück 76, Gebäude- und Freifläche, St.-Ingbert-Straße 9, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss sowie einem Raum im Kellergeschoss und einer frei stehenden Garage, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichnet

Eintragungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 1 zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 2/23). Eingetragen am 14.02.2023.

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 27.04.2023 ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 9, Seite 1).
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Haltern am See sind zu dem Bewertungsflurstück mit Stand 24.04.2023 keine Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 9, Seite 2).
Denkmalschutz:	Nach Auskunft des Fachbereiches Planen der Stadt Haltern am See vom 26.04.2023 ist das Bewertungsflurstück nicht in die Denkmal- und Kulturgutliste eingetragen (vgl. Anlage 9, Seite 4).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Anlage 9, Seite 4).
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt zum Wertermittlungstichtag kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Bewertung erfolgt nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile (vgl. Anlage 9, Seite 4).
	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 des Bauaktenarchivs der Stadt Haltern am See und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden drei Bauakten vom Sachverständigen eingesehen.
	Die Bauakten waren jedoch unvollständig. Es fehlten die Bauunterlagen der Erstbebauung.
	Demnach wird gemäß:
	<ul style="list-style-type: none">• Bauschein Nr. 133/54 vom 09.12.1954 zur Erweiterung des Anbaus• Bauschein Nr. 289/69 vom 21.04.1970 zur Erweiterung der Kleinsiedlerstelle• Bauschein Nr. 295/70 vom 05.03.1971 zur Errichtung einer Garage• Bauschein Nr. 140/86 vom 14.05.1986 zur Erweiterung und Umbau des Wohnhauses sowie Neubau einer Pkw-Garage die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen unterstellt. 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 Fachbereiches Wirtschaftsbetriebe der Stadt Haltern am See vom 24.04.2023 ist das Bewertungsflurstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 9, Seite 3).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus

Anmerkungen:

Beschrieben wird lediglich der Gebäudeteil, der auch besichtigt werden konnte.

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: zweigeschossiges Gebäude
Einspänner; frei stehend ausgeführt
Das Gebäude ist teilweise unterkellert.
Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut.

Baujahr: 1938 (reel)

Das Gebäude wurde in den Jahren 1954 und 1970 durch Anbauten erweitert und im Jahr 1986 tlw. modernisiert.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bauabschnitte und den getätigten Modernisierungen wurde ein mittleres fiktives Baujahr 1963 ermittelt (vgl. Abschnitt 4.4.4).

Außenansicht: Verblendmauerwerk

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, bauzeittypisch ist Beton- oder Ziegelsohle

Kellermauerwerk: Mauerwerk, tlw. grober Putz

Erd- und Dachgeschossmauerwerk: Mauerwerk

Decken: Ortbetondecke über KG, sonst Holzbalkendecken

Dacheindeckung: Pfannendeckung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung gemäß Bauzeichnungen und Ortsbesichtigung

Kellergeschoss: Wohnungseigentum Nr. 1 (Haupthaus):

- Kellerflur
- drei Kellerräume
- Heizungskeller

Wohnungseigentum Nr. 2 (seitlicher Anbau):

- ein Kellerraum

Erdgeschoss: Wohnungseigentum Nr. 1 (Haupthaus):

- Diele 1
- Bad
- Diele 2
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Waschküche
- Küche
- Wohnzimmer
- Kinderzimmer

Dachgeschoss: Wohnungseigentum Nr. 2 (seitlicher Anbau):

- Esszimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- Ankleidezimmer
- Schlafzimmer
- Bad

Keller

Bodenbeläge: Estrich

Wandbekleidungen: Mauerwerk, tlw. mit Putz und Anstrich (weiß)

Deckenbekleidungen: Ortbetondecke mit Anstrich (weiß)

Fenster: Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung

Türen: keine festgestellt

Treppenaufgang

Bodenbeläge: Treppe vom EG bis KG als gewendelte, einfache Holzgangentreppe

Treppe vom EG bis DG als gewendelte Holztreppe mit Holzgeländer

Wandbekleidungen: Reibputz (weiß)

Deckenbekleidungen: tlw. einfache Holzverkleidung bzw. Reibputz (weiß)

Dach

Dachkonstruktion:	Holztragkonstruktion
Dachform:	Satteldächer mit Dachgauben
Dacheindeckung:	Pfannendeckung
Regenentwässerung:	Dachrinnen und Falleitungen aus Kupferblech

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippsbeschlag, innen liegenden Sprossen, Baujahr 1986 Rollläden: keine festgestellt Fensterbänke innen: Naturstein Fensterbänke außen: Rollschicht
Hauseingangstür:	Verglaste Aluminiumtür (weiß) mit Zweifachverglasung, Baujahr 2020

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung des Wohnungseigentums Nr. 1

Heizung:	Gas-Heizkessel Fabrikat Sieger, Baujahr 1995, mit Warmwasserspeicher Fabrikat Junkers, Anlagenalter etwa 5 – 6 Jahre, im Heizungskeller installiert (vgl. Anlage 4.2, Bild 25)
----------	--

Die letzte Kontrolle der Heizungsanlage erfolgte durch den Schornsteinfegermeister am 20.01.2023. Bei der Anlage wurde die Betriebsfähigkeit attestiert.

Die Beheizung erfolgt über Rippen- oder Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral aus der Heizungsanlage.
-----------------------	---

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Kelleraußentreppe (WE Nr. 2)• Balkon mit Gartentreppe (WE Nr. 2)• Dachgauben (WE Nr. 2)
Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">• Personenaufzug im Außenbereich (WE Nr. 2)• Photovoltaikanlage (WE Nr. 2)

Berücksichtigt werden nur die besonderen Bauteile, die eindeutig dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind.

3.2.5 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 1

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 8, Seite 1).

Raumaufteilung

Wohnfläche:	Diele 1	12,93 m ²
	Bad	5,98 m ²
	Diele 2	11,68 m ²
	Abstellraum	1,13 m ²
	Schlafzimmer	20,09 m ²
	Waschküche	6,42 m ²
	Küche	13,20 m ²
	Wohnzimmer	29,05 m ²
	Kinderzimmer	8,69 m ²
		<hr/>
		109,17 m ²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Diele 1 und 2:

Bodenbeläge:	Fliesen (hellbeige meliert)
Wandbekleidungen:	Reibputz (weiß)
Deckenbekleidungen:	einfache Holzverkleidung (braun)

Bad:

Bodenbeläge:	Fliesen (hellbeige)
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch (hellbeige)
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (Fichte/Tanne)

Abstellraum:

Bodenbeläge:	Kleinmosaik
Wandbekleidungen:	Putz
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (Fichte/Tanne)

Schlafzimmer:

Bodenbeläge:	Teppich
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (Fichte/Tanne)

Waschküche (jetzt Wohnraum):

Bodenbeläge:	Estrich
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (Fichte/Tanne)

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen (hellbeige)
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete, Fliesenspiegel, einfache Holzverkleidung
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (Fichte/Tanne)

Wohnzimmer:

Bodenbeläge:	Teppich
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete
Deckenbekleidungen:	einfache Holzverkleidung (braun)

Kinderzimmer:

Bodenbeläge:	Teppich
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete
Deckenbekleidungen:	einfache Holzvertäfelung (Fichte/Tanne)

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippsbeschlägen, Baujahr 1986 Rollläden: Kunststoff (grau) mit Handgurtwicklern Fensterbänke innen: Naturstein Fensterbänke außen: Rollschicht
Wohnungstür:	Holztür mit Holzzarge, normale Qualität und Ausführung
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, normale Qualität und Ausführung

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Telefonfestnetz- und Kabelanschluss vorhanden
Sanitäre Installation:	1 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten 1 x Handwaschbecken 1 x Badewanne 1 x Dusche mit Alukabine und Kunststoffverglasung normale bauzeittypische Ausstattung der 80er Jahre, beige Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung:	keine festgestellt
--------------------	--------------------

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung:	eingeschränkt zweckmäßig, verwinkelte Diele mit schmalen Durchgängen und Türen, schlauchförmige Anordnung der Räume, tlw. kleine Räume
Belichtung und Besonnung:	normal

3.2.6 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:	Außerhalb der Erweiterungsphasen der Anbauten wurden nur Modernisierungsmaßnahmen im Zuge der Instandhaltung durchgeführt (Heizungsanlage 1995).
---	--

Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.3 Einzelgarage des Wohnungseigentums Nr. 1

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude:	Eingeschossiges Gebäude, als normale Einzelgarage ausgeführt. Die Garage ist nicht unterkellert. Das Dach ist als Flachdach mit Holzbalkendecke ausgeführt.
Baujahr:	1971

Außenansicht: Verblendfassade Stirnseitig, sonst Kratzputz mit Anstrich (blassgelb).

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart: konventionelle Bauweise
Fundamente: Stahlbeton
Außenmauerwerk: Mauerwerk mit Putz- und Verblendfassade

Türen und Tore

Seitentür: ungedämmte Stahlblechtür
Tore: ungedämmtes Stahlschwingtor

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro, Heizung und Wasserversorgung

Elektroinstallation: normale Installation auf Putz
Heizung: keine festgestellt
Wasserversorgung: keine festgestellt

3.3.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: keine festgestellt
Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

3.3.5 Beschreibung der Nutzeinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Garage:
Bodenbeläge: Estrich
Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen: Holzbalkendecke mit Rauspundholz

3.4 Außenanlagen

Der Vorgarten und der straßenseitig linke Bereich der Freiflächen besteht überwiegend aus ausgedehnten Pflanzbeeten mit verschiedenem Strauchwerk. Die Zufahrt zur linken Garage ist mit Beton-Sechseckpflaster befestigt. Die straßenseitig rechte Freifläche vor der Garage ist tlw. mit Waschbetonplatten und rotem Splitt befestigt. Zaunanlagen sind hier nicht vorhanden.

Der rückwärtige Garten ist leicht ansteigend und besteht überwiegend aus einer ausgedehnten Rasenfläche mit mehreren Pflanzbeeten. Es sind zudem diverse Obstgehölze und ein Gemüsegarten im hinteren Teil des Gartens vorhanden. Im Garten verteilt sind noch ein Holz-Gartenpavillon, ein Kaninchengehege und ein älteres Gartenhaus vorhanden. Das Gartenhaus wurde als abgänglich beurteilt, weil altersbedingte Bauschäden vorhanden sind.

3.5 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

3.5.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

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

Baumängel/Bauschäden,
Instandhaltungsstau:

- Im Keller sind Putzschäden und Ausblühungen an den Kellerwänden erkennbar. Zudem sind Feuchteschäden durch Rückstauwasser erkennbar (vgl. Anlage 4.2, Bilder 19, 22 bis 24).
- Die Kellerinnentreppe und der zugehörige Handlauf sind reparaturbedürftig.
- Eine Abwasser-Rückstauklappe ist im Revisionsschacht nicht vorhanden. Der Schacht ist zudem zu klein für die Aufnahme einer Rückstauklappe und ist bei entsprechender Maßnahme zu vergrößern (vgl. Anlage 4.2, Bilder 20 und 21).
- In der Wohneinheit Nr. 1 sind allg. Maler- und Oberbodenbelagsarbeiten erkennbar. Insgesamt sind deutliche Gebrauchsspuren vorhanden.
- Die Holztüren und Holzzargen weisen deutliche Quellschäden im unteren Bereich auf und schließen teilweise schlecht (vgl. Anlage 4.2, Bild 42). Zudem sind in der Diele sehr schmale Türen mit einer lichten Türbreite von 57 cm vorhanden (Sondermaße).
- Im Bad ist der Heizkörper verrostet.
- Im Schlafzimmer (zweiter Anbau, vgl. Anlage 4.2, Bilder 37 und 38) sind Feuchteschäden an der Wand zur angrenzenden Garage erkennbar.
- In der Garage sind Feuchteschäden an den Wänden und an der Holzbalkendecke erkennbar (vgl. Anlage 4.2, Bilder 43 bis 45).
- Das Garagentor und die seitliche Gartentür sind erneuerungsbedürftig.
- Das rückwärtige Gartenhaus wurde als abgängig beurteilt (vgl. Anlage 4.2, Bilder 46 und 47).

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

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

3.5.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit

Wirtschaftliche Wertminderung:

Für die vorgenannten Baumängel/Bauschäden wurde nach sachverständiger Schätzung ein **Wertabschlag in Höhe von rd. 30.000,00 €** festgestellt. Hierbei handelt es sich nicht um die Instandsetzungskosten, sondern um die geschätzte Differenz zwischen normaler Alterswertminderung und Totalausfall (wirtschaftlicher Wert = 0).

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

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

Gebäudezustand:

Der bauliche Zustand ist insgesamt als mäßig anzusehen. Es ist ein deutlicher Unterhaltungsstau erkennbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 461,44/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Stadt Haltern, Flur 25, Flurstück 76, Gebäude- und Freifläche, St.-Ingbert-Straße 9 in 45721 Haltern am See, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss sowie einem Raum im Kellergeschoss und einer frei stehenden Garage, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, St.-Ingbert-Straße 9

Wohnungsgrundbuch Stadt Haltern	Blatt 6685	lfd. Nr.: 1	
Gemarkung Stadt Haltern	Flur 25	Flurstück 76	Fläche: 1.366 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) 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 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* 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) 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. Marktconformität 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 marktconforme 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) 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).

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).

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 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 vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV); 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) 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) 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 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 zum Preisvergleich 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) 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) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

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

4.3 Bodenwertermittlung

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

4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

Gemeinde:	Haltern am See
Postleitzahl:	45721
Ortsteil:	Stadt Haltern
Bodenrichtwertnummer:	361
Bodenrichtwert:	340 €/m ² (ebfr.)
Stichtag:	01.01.2023

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	II
Tiefe:	50 m

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

4.3.2 Ermittlung des Bodenwertanteils

Ermittlung des Bodenwertanteils	
Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei (ebfr.)	340,00 €/m²
Im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	× 0,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert	= 340,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 05.07.2023 ¹⁾	× 1,00
lageangepasster b/a-freier Bodenrichtwert am Stichtag	= 340,00 €/m ²
Anpassung an die Nutzung ²⁾	× 1,00
Anpassung an die Geschosshöhe ³⁾	× 1,00
Grundstückstiefenanpassung (66 m i. M. statt 50 m) ⁴⁾	× 0,88
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	= 299,20 €/m ²
Zu-/Abschläge	± 0,00 €/m ²
relativer Bodenwert	= 299,20 €/m ²
Grundstücksfläche	× 1.366,00 m ²
b/a-freier Bodenwert	= 408.707,20 €
bezogen auf den 461,44/1.000 MEA	= 188.593,85 €
Bodenwertanteil	rd. 188.600,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- 1) Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren teilweise stark gestiegen. Im letzten Jahr betrug der Anstieg jedoch lediglich 10,00 €/m². Dies ist zurückzuführen auf die gestiegenen Hypothekenzinsen und Inflationsrate, die das Kaufverhalten deutlich dämpft. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.
- 2) Der Bodenrichtwert ist für die allgemeine Wohnnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 3) 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.
- 4) Für die Anpassung des Bodenrichtwertes an die Grundstückstiefe des Bewertungsobjektes wurden vom örtlichen Gutachterausschuss Auswertungsergebnisse veröffentlicht. Demnach ist bei einer Grundstückstiefe vom 66 m i. M. ein Abschlag in Höhe von 12 % anzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 1 zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2023 auf **177.500,00 €** geschätzt.

4.4 Sachwertermittlung

Vorbemerkungen:

Besichtigt wurde lediglich das gegenständliche Wohnungseigentum Nr. 1 mit der zugehörigen Garage und den Gemeinschaftskellerräumen im Altbau sowie das Gartenhaus. Die Bewertung bezieht sich daher nur auf das Wohnungseigentum Nr. 1. Da die Miteigentumsanteile auf Basis der Wohnflächen und Nutzflächen der Garagen abgeleitet wurden (vgl. Anlage 8), kann der eventuell stark abweichende Zustand des Wohnungseigentums Nr. 2 unberücksichtigt bleiben, zumal hier die Möglichkeit der Fehlbewertung besteht, wenn ein Wohnungseigentum von dem anderen stark abweicht (z.B. Berücksichtigung der PV-Anlage im Gemeinschaftseigentum).

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 und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart
- Ausstattungsstandard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der

Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten 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.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. 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 Gesamtgrundstückmarkt 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 des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden 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 Normgebäudes 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

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 bezogene 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggebern, Mietern etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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)

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 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage Nr. 1	Garage Nr.2
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF), anteilig	165,72 m ²	12,41 m ²	16,84 m ²
Baupreisindex (BPI) 02/2023 (2010 = 100)	176,4	176,4	176,4
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	866,00 €/m ²	461,00 €/m ²	461,00 €/m ²
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.527,62 €/m ²	813,20 €/m ²	813,20 €/m ²
Herstellungskosten			
• Betrag, Normgebäude	253.157,19 €	10.091,81 €	13.694,29 €
• Betrag, besondere Bauteile			
• Betrag, besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. NK)	253.157,19 €	10.091,81 €	13.694,29 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer	20 Jahre	7 Jahre	27 Jahre
• prozentual, Normgebäude	75,00 %	88,30 %	61,70 %
• Betrag, Normgebäude	189.867,89 €	8.911,07 €	8.449,38 €
• prozentual, besondere Bauteile			
• Betrag, besondere Bauteile			
• prozentual, besondere Einrichtungen			
• Betrag, besondere Einrichtungen			
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Betrag, Normgebäude	63.289,30 €	1.180,74 €	5.244,91 €
• Betrag, besondere Bauteile			
• Betrag, besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	62.289,30 €	1.180,74 €	5.244,91 €

Gebäudesachwerte insgesamt		69.714,95 €
Sachwert der Außenanlagen	+	3.485,75 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	73.200,70 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	188.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	261.800,70 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,15
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	301.070,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden (vgl. Abschnitt 3.5.2)	-	30.000,00 €
Abweichung von den marktüblich erzielbaren Erträgen	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	271.070,81 €
	rd.	271.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 2	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 2	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; Holzzargen
Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden (Wägungsanteil 5,0 %)	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC; Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, Raum hoch gefliest
Heizung (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6,0 %)	
Standardstufe 2	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Hinweise:

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

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnungseigentum im Zweifamilienhaus

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 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		1			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	79,5 %	20,5 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnungseigentum im Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: frei stehend
Gebäudetyp: Typ 1.01/1.21 teilunterkellert, zwei Vollgeschosse

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	722,50	0,0	0,00
2	800,00	79,5	636,00
3	920,00	20,5	188,60
4	1.110,00	0,0	0,00
5	1.387,50	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 824,60

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	=	824,60 €/m ² BGF
Abweichende Grundrissart: Zweifamilienhaus	x	1,05
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	865,83 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd.	866,00 €/m² BGF

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: Garagen

Nutzungsgruppe: Garagen
Anbauweise: beidseitig angebaut bzw. frei stehend
Gebäudetyp: eingeschossig als Einzelgarage mit Flachdach

Die Garagen wurden überwiegend in der Standardstufe 4 als konventionell errichtete Einzelgaragen erstellt. Die Garagentore sind als ungedämmte Stahlschwingtore ausgeführt.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

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

Anmerkungen:

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

Berechnungsbasis

Die Berechnungen der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir aus den vorliegenden Bauunterlagen der Stadt Haltern am See durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) 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 2023 ermittelt und lag bei 176,4 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)	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5 % der Gebäudesachwerte (anteilig)	3.485,75 €
Summe	3.485,75 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wegbefestigungen und Randeinfassungen
- Bepflanzungen
- Gartenhaus o.ä.
- Einfriedungen

Gebäudealter

Der Altbau wurde im Jahr 1938 errichtet und ist somit rd. 85 Jahre alt. Der erste Anbau wurde im Jahr 1954 errichtet und ist demnach rd. 69 Jahre alt. Der zweite Anbau wurde im Jahr 1986 errichtet und ist demnach rd. 37 Jahre alt. Die Garagen wurden im Jahr 1970/1986 errichtet sind demnach rd. 53 bzw.

37 Jahre alt.

Mittleres, gewichtetes Gebäudealter des Wohnhauses

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

Für die Bauabschnitte wurden überschlägig folgende Brutto-Grundflächen ermittelt:
Hauptgebäude 1938 mit ca. 195,13 m² BGF → reelles Gebäudealter = 85 Jahre
Erster Anbau 1954 mit ca. 63,43 m² BGF → reelles Gebäudealter = 69 Jahre
Zweiter Anbau 1986 mit ca. 100,57 m² BGF → reelles Gebäudealter = 37 Jahre

Bestimmung des mittleren Gebäudealters

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

$$\emptyset GA = \frac{GA_1 \times BGF_1 + GA_2 \times BGF_2 + GA_n \times BGF_{n...}}{BGF_1 + BGF_2 + BGF_{n...}}$$

wobei:

- ∅ GA = durchschnittliches, fiktives Gebäudealter aller Bauteile in Jahren
- GA₁ = reelles Gebäudealter des Bauteils 1 in Jahren
- GA₂ = reelles Gebäudealter des Bauteils 2 in Jahren
- GA_n = reelles Gebäudealter des n-ten Bauteils in Jahren
- BGF₁ = Brutto-Grundfläche des Bauteils 1 in m²
- BGF₂ = Brutto-Grundfläche des Bauteils 2 in m²
- BGF_n = Brutto-Grundfläche des n-ten Bauteils in m²

$$\emptyset GA = \frac{GA_1 \times BGF_1 + GA_2 \times BGF_2 + GA_3 \times BGF_3}{BGF_1 + BGF_2 + BGF_3}$$

- GA₁ = reelles Gebäudealter des Hauptgebäudes in Jahren
- GA₂ = reelles Gebäudealter des ersten Anbaus in Jahren
- GA₃ = reelles Gebäudealter des zweiten Anbaus in Jahren
- BGF₁ = Brutto-Grundfläche des Hauptgebäudes
- BGF₂ = Brutto-Grundfläche des ersten Anbaus
- BGF₃ = Brutto-Grundfläche des zweiten Anbaus

$$\emptyset GA = \frac{85 \text{ Jahre} \times 195,13 \text{ m}^2 + 69 \text{ Jahre} \times 63,43 \text{ m}^2 + 37 \text{ Jahre} \times 100,57 \text{ m}^2}{195,13 \text{ m}^2 + 63,43 \text{ m}^2 + 100,57 \text{ m}^2}$$

$$\emptyset GA = 68,73 \text{ Jahre} \rightarrow \text{rd. } 69 \text{ Jahre}$$

Das mittlere Baujahr liegt demnach bei Jahr 2023 – 69 Jahre = Jahr 1954.

Hierin sind die getätigten Modernisierungen im Jahr 1986 und später (Wärmeerzeuger der Heizungsanlage, Haustür) noch nicht berücksichtigt.

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.

Gewichtung der ausstattungsbezogenen Gesamtnutzungsdauer

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der Gesamtnutzungsdauer wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standardstufentabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt (siehe Sachwertermittlung). Die Gesamtnutzungsdauer wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standardstufen tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

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.

Die Gesamtnutzungsdauer der Garagen 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Wohnhaus

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Mittleres Gebäudealter:	69 Jahre
Restnutzungsdauer:	11 Jahre

Garage Baujahr 1970

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Tatsächliches Gebäudealter:	53 Jahre
Restnutzungsdauer:	7 Jahre

Garage Baujahr 1986

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Tatsächliches Gebäudealter:	37 Jahre
Restnutzungsdauer:	23 Jahre

Bestimmung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung

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

nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen.

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

Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Erreichte Gesamtpunktzahl		3

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

- ≤ 1 Punkt = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

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
69 Jahre	15	23			
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 mittleren Gebäudealter von 69 Jahren und 3 Modernisierungspunkten wurde mit 20 Jahren festgestellt.

Unter Berücksichtigung des mittleren Gebäudealters (69 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (rd. 80 Jahre) wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßem Gebrauch und erforderlicher Instandhaltung aufgrund der Modernisierungen auf 20 Jahre geschätzt. Das fiktive Gebäudealter liegt demnach bei 80 Jahre – 20 Jahre = 60 Jahre. Das fiktive Baujahr liegt bei 2023 – 60 Jahre = **1963**. 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 örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht für Wohnungs- und Teileigentume keine Sachwertfaktoren. Bei dem Objekt handelt es sich jedoch um ein Zweifamilienhaus, welches als Wohnungs- und Teileigentum umgewandelt wurde. Eine ordentliche Hausverwaltung mit Eigentümerversammlungen und Zuordnung von Sondernutzungsflächen wurde nie bestellt. Es gibt weder ein Hausgeldkonto, noch werden Instandhaltungsrücklagen gebildet.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses aus den Auswertungen für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt und angesetzt. Aufgrund der Besonderheit als Wohnungs- und Teileigentum wird ein dämpfender Abschlag sachverständig geschätzt und angesetzt. Zudem wird im Sachwertverfahren bei der Würdigung der Verfahrensergebnisse aufgrund der vorhandenen Unschärfe dem Sachwert ein geringeres Gewicht beigemessen (vgl. Abschnitt 4.6.4).

Danach werden die Kaufpreise unter zusätzlicher Berücksichtigung der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes für gleichartige Grundstücke in der Region rd. 15 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) geschätzt.

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 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 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 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 (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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)

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.

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 nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (ins Besondere 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, das 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 ImmoWertV und 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

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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.

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 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom

technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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, ins Besondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnung Nr. 1	109,17		6,69	730,35	8.764,20
Garage	Einstellplatz Nr. 1		1		60,00	720,00
Summe					790,35	9.484,20

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.484,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,43 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.222,48 €
jährlicher Reinertrag	= 7.261,72 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,8 % von 188.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.508,80 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.752,92 €
Barwert (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 0,8 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,414
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 105.934,27 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 188.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 294.534,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	– 30.000,00 €
Abweichung von den marktüblich erzielbaren Erträgen	– 0,00 €
Ertragswert	= 264.534,27 €
	rd. 265.000,00 €

4.5.4 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 der Stadt Haltern am See übernommen. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktübliche Nettokaltmiete

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

Wohnungsmiete

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualtersklasse, Gruppe III, Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1969 bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, Mittelwert		6,08 €/m ²
Zuschlag für Gartennutzung (Großgarten) ¹⁾	+ 10 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	+ 10 %	+ 0,61 €/m ²
Mietwert laut Mietspiegel:		rd. 6,69 €/m²

¹⁾ Das Grundstück weist mit 1.366 m² eine entsprechende Übergröße aus, die bei zwei Wohneinheiten eine überdurchschnittliche Freifläche für jede Wohneinheit vorhält. Es wird daher ein höherer Ansatz für die Gartennutzung angesetzt, als im Mietspiegel angegeben.

Garagen- und Stellplatzmiete

Bei der Garage wurde ein Mietwert in Höhe von 60,00 €/Mon. als marktüblich angenommen.

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 01.01.2023.

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

Verwaltungskosten

Wohnungseigentume: 412,00 €/Jahr

Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 45,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 13,50 €/m² Wohnfläche pro Jahr

Garagen: 102,00 €/Garage pro Jahr

Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

Angesetzte Verwaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnungseigentume	1 Stck.	x	412,00 €/Stck.	=	412,00 €
Garagen oder ähnliche Einstellplätze	1 Stck.	x	45,00 €/Stck.	=	45,00 €
					Σ 457,00 €

Angesetzte Instandhaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	109,17 m ²	x	13,50 €/m ²	=	1.473,80 €
Garagen	1 Stck.	x	102,00 €/Stck.	=	102,00 €
					Σ 1.575,80 €

Angesetztes Mietausfallwagnis:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	9.484,20 €	=	189,68 €
					Σ 189,68 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = **2.222,48 €**

prozentualer Anteil vom Rohertrag = **23,43 %**

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 wurde im Grundstücksmarktbericht des Kreises Recklinghausen als Mittelwert mit 2,0 % ± 0,9 % angegeben. Dabei wurde eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren berücksichtigt. Da bei dem Bewertungsobjekt eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren geschätzt wurde, muss dieser noch angepasst werden. Hierbei gilt, je geringer die Restnutzungsdauer, desto geringer ist auch der Liegenschaftszinssatz. Nach Interpolation des regionalen Liegenschaftszinssatzes innerhalb der angegebenen Spannen und Einschätzung des Bewertungsobjektes wurde der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit 0,8 % angenommen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

rd. **281.000,00 €**,
rd. **265.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	$1,0 (a) \times 0,7 (b) = 0,7$ und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	$0,7 (c) \times 1,0 (d) = 0,7$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[281.000,00 \text{ €} \times 0,7 + 265.000,00 \text{ €} \times 0,7] / 1,40 = 273.000,00 \text{ €}$

4.6.5 Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, St.-Ingbert-Straße 9

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Stadt Haltern	6685	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche:
Stadt Haltern	25	76	1.366 m ²

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 461,44/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Stadt Haltern, Flur 25, Flurstück 76, Gebäude- und Freifläche, St.-Ingbert-Straße 9 in 45721 Haltern am See, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss sowie einem Raum im Kellergeschoss und einer frei stehenden Garage, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichnet, wurde entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

273.000,00 €

(in Worten: zweihundertdreundsiebzigttausend 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 10. Juli 2023

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten**
Grundstücksmarktbericht 2023 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop
- [b] **Stadt Haltern am See**
Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Haltern am See, Stand 01.08.2021

5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

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. 1828)

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) 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)

WoFIV:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 713) zuletzt geändert durch Art. 7 Abs. 18 Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149).

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000
- Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000
- Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte von Haltern am See
- Anlage 4.1: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 4.2: Innenaufnahmen
- Anlage 5: Gebäudeansichten
- Anlage 6: Gebäudegrundrisse
- Anlage 7: Gebäudeschnitt
- Anlage 8: Wohnflächenberechnung und Berechnung der Brutto-Grundflächen
- Anlage 9: Amtliche Auskünfte