

Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens

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

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

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



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

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

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

Geschäftsnummer: 032 K 037/23
Gutachtennummer: 2024-02-007

Marl, den 12. Juli 2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 473,30/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 109, Flurstück 271, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 215 a, 215 b, 215 c, 215 d, 215 e, 215 f, 215 g, 215 h in 45770 Marl, verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan (vom 21. September 2001) dargestellten Gewerbefläche im Erdgeschoss des Hauses, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nummer 31 a) V bezeichnet und in rosa Farbe markiert (vgl. Anlage 5, Seite 3).

Die Gewerbeeinheit befindet sich an der Nordwestseite im Erdgeschoss des Hauses Bergstraße 215 f.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 11.07.2024 ermittelt mit rd.

223.000,00 €

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro).

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 30 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber, 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	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Gewerbeinheit im Wohn- und Geschäftshaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen	13
3.2.5	Beschreibung der Nutzereinheit.....	13
3.2.6	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung	15
3.3	Außenanlagen.....	15
3.4	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung	15
3.4.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau	15
3.4.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten.....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	18
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	19
4.2.4	Bewertung des Grundstücks.....	20
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale	21
4.3.2	Ermittlung des Bodenwertanteils	21
4.4	Ertragswertermittlung.....	23
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	26
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
4.5	Wertänderungen durch Grundstücksbelastungen	29
4.5.1	Werteinfluss der Eintragungen in Abteilung II	29
4.5.2	Werteinfluss der Baulasten	30
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	30
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses	30
4.6.3	Verkehrswert.....	31
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	33
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	33

5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen	33
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
6	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Hauses Bergstraße 215 f.	
Objektadresse:	Bergstraße 215 f 45770 Marl	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von:	Marl
	Blatt-Nr.:	26243
	Laufende Nr. des Grundstücks:	1, 2
	Miteigentumsanteil:	473,30/10.000 MEA
	Gemarkung:	Marl
	Flur:	109
	Flurstück:	271
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Bergstraße 215 a, 215 b, 215 c, 215 d, 215 e, 215 f, 215 g, 215 h
	Größe:	2.673 m ²
	Sondereigentum:	Gewerbefläche Nr. 31 a) V

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwalter

Auftraggeber:	Amtsgericht Marl Adolf-Grimme-Straße 3 45768 Marl Auftrag vom 25. Januar 2024
Eigentümer: (laut Grundbuch)	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.
Hausverwalter:	Haus & Turm Verwaltungs KG Im Dahläckern 36 45721 Haltern am See

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Derzeitige Nutzung:	In dem Bewertungsobjekt befinden sich Gewerbeeinheiten im Souterrain und Erdgeschoss und Büro- und Wohneinheiten in den Obergeschossen.
Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung des Bewertungsobjektes zu gewerblichen Zwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.
Angaben zum Mietvertrag:	Das Bewertungsobjekt ist laut Mietvertrag seit dem 01.06.2021 befristet bis zum 31.05.2023 vermietet. Die Nettokaltmiete wurde mit 1.200,00 €/Mon. angegeben. Das Mietverhältnis muss 6 Monate vor Ablauf gekündigt werden, sonst verlängert sich dieses um ein weiteres Jahr.

	Eine Kündigung wurde vom Zwangsverwalter nicht mitgeteilt.
Hausgeldkosten:	Laut Auskunft des Hausverwalters beträgt das Hausgeld einschl. Instandhaltungsrücklage für das Geschäftsjahr 2023 insgesamt 566,00 €/Mon..
Wertermittlungsstichtag:	11. Juli 2024
Tag der Ortsbesichtigung:	11. Juli 2024
Dauer der Ortsbesichtigung:	Beginn: 11.00 Uhr Ende: 12.00 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	Beim Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten der Teileinheit bis auf den in der Grundrisszeichnung genannten Raum „Röntgen“ besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zum Ortstermin waren Vertreter der Mieterin und der Sachverständige Volker Rüping anwesend.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadatlases[®] Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000) • Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadatlases[®] Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000) • Auszug aus der Flurkarte des Kreises Recklinghausen für die Stadt Marl vom 26.09.2023 • Beglaubigter Ausdruck des Teileigentumsgrundbuchblattes von Marl Blatt 26243, Seiten 1 – 13 von 13, vom 07.12.2023 mit letzter Änderung vom 07.12.2023 • fünf Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Marl • Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannten Bauakten • Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl • Gewerblicher Mietpreisspiegel 2020/2021 der IHK Nord Westfalen • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl vom 25.09.2023 • Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt des Kreises Recklinghausen vom 27.09.2023 • Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Zentralen Betriebshofes Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 25.09.2023 • erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Kreis:	Recklinghausen	
Lage:	Marl liegt am Nordrand des Ruhrgebietes und südlich des Münsterlandes. In der Stadt werden alljährlich die Adolf-Grimme-Filmpreise vergeben. Wirtschaftlich ist die Stadt geprägt durch eine große Ansiedlung des Chemieparks Marl und eines bereits stillgelegten Steinkohlenbergwerks (Verbundbergwerk Auguste-Victoria/Blumenthal).	
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Marl hat ca. 87.000 Einwohner.	
Flächenausdehnung:	Marl, gesamt:	(87,6 km ²)
Wirtschaft:	Die Wirtschaft in Marl ist wie das übrige Ruhrgebiet, stark geprägt von dem derzeitig stattfindenden Strukturwandel. Die beschäftigungsstärksten Unternehmen kommen aus den Bereichen Chemie und Logistik.	
Theater/Museen:	In Marl bietet u. a. das Theater ein sehr abwechslungsreiches Programm. Am Rathaus befindet sich das Skulpturenmuseum Glaskasten, in dem überwiegend zeitgenössische Kunst ausstellt wird. Im Volkspark befindet sich die restaurierte Wassermühle aus dem 17. Jahrhundert, die derzeitig als Heimatmuseum genutzt wird.	
Naherholung/Freizeit:	Im Stadtteil Alt-Marl befindet sich der Volkspark mit Teichanlagen, dem Guido-Heiland-Bad, einer Reithalle und einer Tennisanlage. Weitere Freibäder befinden sich am Chemiepark und im Ortsteil Marl-Hüls.	
Bildung:	In Marl sind Schulen aller Art zu finden. Angefangen von Grund-, Haupt- und Realschulen befinden sich auch Gymnasien, Gesamtschulen sowie Sonder- und Förderschulen im Stadtgebiet. Die Aus- und Weiterbildung wird durch verschiedene andere Schulen wie z. B. dem Hans-Böckler Berufskolleg abgerundet.	
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Recklinghausen	(ca. 10 km entfernt)
	Bochum	(ca. 25 km entfernt)
	Dortmund	(ca. 43 km entfernt)
	Essen	(ca. 33 km entfernt)
	Münster	(ca. 57 km entfernt)

Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 78 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	BAB 52 Richtung Münster bzw. Essen Auffahrt Marl-Zentrum	(ca. 2 km entfernt)
	BAB 52 Richtung Münster bzw. Essen Auffahrt Marl-Frentrop	(ca. 5,5 km entfernt)
Bahnhof:	Anschlussstelle Marl-Mitte	(ca. 700 m entfernt)
Flughafen:	Dortmund-Wickede	(ca. 53 km entfernt)
	Düsseldorf Rhein-Ruhr	(ca. 66 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Marl-Stadtmitte. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung im Einkaufszentrum „Marler Stern“.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV mehrerer Linien befindet sich auf der Bergstraße in unmittelbarer Nähe. Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.
Wohn- und Geschäftslage:	normale innerstädtische Wohnlage, normale Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohn- und Mischnutzung in offener und geschlossener, zwei- bis elfgeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	leicht erhöht durch die stark befahrene Bergstraße und Herzlia-Allee
Topographie:	hofseitig mit Höhenversatz

2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgröße:	Flurstück 271: 2.673 m ² (nachfolgend Bewertungsflurstück genannt)
Grundstücksform:	annähernd trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	Hauptverkehrsstraße, vierspuriger Ausbau mit schmalen Mittelgrünstreifen, Fahrbahn aus Schwarzdecke, befestigte Geh- und Radwege beidseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss Frisch- und Abwasser Fernwärmeanschluss Telefon-Festnetzverbindung Kabelanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zur Nachbarbebauung vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.
Bergbaubedingte Einwirkungen:	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet in dem der Bergbau umgegangen ist. Alle untertägigen Abbautätigkeiten wurden jedoch bereits vor Jahrzehnten eingestellt. Aus der Kartierung von Abbautätigkeiten der RAG (Ruhrkohle-Aktiengesellschaft) konnte im Internet unter Bürgerinformationsdienst (https://geodaten.rag.de) festgestellt werden, dass zumindest im Einwirkungsbereich des Bewertungsobjektes kein Kohleabbau mehr seit dem Jahr 1969 erfolgte. Vorangegangene Abbautätigkeiten sind jedoch unbekannt. Bergbaubedingte Einwirkungen (Schieflagen, Rissbildungen o. ä.) wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ein Bergschadenminderwertverzicht ist im Grundbuchblatt nicht eingetragen. Sofern Bergschäden festgestellt werden, sind diese dem Betreiber oder dem Rechtsnachfolger anzuzeigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass größere Bergschäden wertneutral beseitigt werden. Bei kleineren Bergschäden (z.B. leichte Rissbildung und geringe Schieflagen) wird in ehemaligen Abbaubetrieben davon ausgegangen, dass diese Einwirkungen mit in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Eine beglaubigte Abschrift aus dem Teileigentumsgrundbuch von Marl, Blatt 26243, Seiten 1 – 13 von 13 vom 07. Dezember 2023 mit letzter Änderung vom 07. Dezember 2023 wurde vom Sachverständigen eingesehen.
--	---

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1
473,30/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 109, Flurstück 271, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 215 a, 215 b, 215 c, 215 d, 215 e, 215 f, 215 g, 215 h in 45770 Marl, verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan (vom 21. September 2001) dargestellten Gewerbefläche im Erdgeschoss des Hauses, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nummer 31 a) V bezeichnet und in rosa Farbe markiert.

Eigentumsbeschränkungen siehe Grundbuchblatt

Lfd. Nr. 2 zu 1

Wegerecht an den Grundstücken Gemarkung Marl Flur 109 Flurstück 283 und 284 eingetragen im Grundbuch von Marl Blatt 3820 A, Abteilung II Nummer 4.

Eintragungen in Abteilung II:

Die Eintragungen lfd. Nrn. 1 und 2 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 3 zu 1

Grunddienstbarkeit – Wegerecht – für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Marl Flur 109 Nummer 283, 284 (Marl Blatt 3820 A). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. Dezember 1994 (UR. -Nr. 100/94 Notar Dr. Kupferschläger) eingetragen am 13. März 1995 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 12. April 2002.

Die Eintragungen lfd. Nrn. 4 bis 7 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 8 zu 1, 2/zu 1

Über das Vermögen des XXXXXX XXXXXX ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Dortmund, 257 IK 165/22). Eingetragen am 13.01.2023.

Lfd. Nr. 9 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 37/23). Eingetragen am 07.12.2023.

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

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte,

und Lasten: 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 27.09.2023 ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 8, Seite 1).

Baulasten: Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl sind zu dem Bewertungsgrundstück mit Stand 25.09.2023 mehrere Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 8, Seiten 3 ff).

In Relation zum Miteigentumsanteil, sowie den Wechselwirkungen aus Vor- und Nachteilen wurden die Baulasten nicht als wertrelevant beurteilt.

Denkmalschutz: Ein Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt ein qualifizierter Bebauungsplan Nr. 53 V9, rechtsverbindlich seit dem 22.02.1972 vor.

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 der Stadt Marl und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden vom Sachverständigen fünf Bauakten des Bauordnungsamtes der Stadt Marl eingesehen.

Demnach wird gemäß:

- Baugenehmigung Nr. 63-01310-93-20 vom 28.11.1994 zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
- Bescheinigung über das Ergebnis der Fertigstellung des Rohbaus vom 18.04.1996 gemäß Baugenehmigung Nr. 63-01310-93-20 zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
- Bescheinigung über das Ergebnis der Fertigstellung der baulichen Anlage vom 29.07.1998 gemäß Baugenehmigung Nr. 63-01310-93-20 zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabensituation: Nach Auskunft des Zentralen Betriebshofes, Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 25.09.2023 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 8, Seite 2).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Gewerbeinheit im Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zwei- bis viergeschossiges Gebäude beidseitig angebaut und unterkellert
Baujahr:	1998
Außenansicht:	Wärmedämmputz

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion gemäß Baubeschreibung, Bauzeichnungen und Ortsbesichtigung

Konstruktionsart:	Stahlbeton-Skelettbauweise
Fundamente:	Stahlbeton
Bodenplatte:	Stahlbeton
Wände:	Mauerwerk oder Stahlbeton-Wandscheiben
Decken:	Stahlbetondecken

Dach

Dachkonstruktion:	Stahlbetondecke
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Dachabdichtung
Regenentwässerung:	außen liegende Fallrohre

Fenster und Türen

Fenster:	Schaufenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Kippbeschlägen an dem Oberlicht Rollläden: keine festgestellt Fensterbänke innen: keine festgestellt Fensterbänke außen: keine festgestellt
	Hofseitige Fenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung Rollläden: keine festgestellt Fensterbänke innen: Marmor Fensterbänke außen: Aluminiumprofile
Eingangstür:	einflügelige Kunststoffrahmentür mit Oberlicht und Kippbeschlag
Innentüren:	Holztüren in Stahlzargen, normale Qualität und Ausführung

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

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

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung:	Fernwärmeanschluss Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasserversorgung:	mehrere Untertischgeräte

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	• Außentreppen • Kellerlichtschächte • Loggien (für die Wohneinheiten) • Klimasplittgerät im WC (nicht betriebsbereit laut Auskunft)
Besondere Einrichtungen:	Empfangsbereich mit Tresen, mehrere Einbauschränke, Küchenblock mit Handwaschbecken ohne Elektrogeräte

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

3.2.5 Beschreibung der Nutzereinheit

Von der Gewerbeinheit lag eine gültige Nutzflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 6, Seiten 1 und 2).

Das ursprüngliche Teileigentum Nr. 31 wurde im Jahr 2001 in sieben Teileinheiten aufgeteilt. Das hier

zu bewertende Teileigentum wurde als Gewerbefläche Nr. 31 a) V weiter geführt.

Die Teileinheit wurde ursprünglich als Orthopädische Praxis geführt. In der nachfolgenden Nutzflächenberechnung werden entgegen der derzeitigen Nutzung die Räume so bezeichnet, wie sie in der Grundrisszeichnung benannt wurden.

Raumaufteilung

Nutzfläche:	Bestrahlung	28,88 m ²
	Fango	5,12 m ²
	Röntgen	12,18 m ²
	Entw.	3,58 m ²
	Schall	3,28 m ²
	Umkleide	2,69 m ²
	Wartezimmer	12,20 m ²
	Windfang	6,10 m ²
	Flur	58,90 m ²
	Behandlung	8,27 m ²
	Sprechzimmer	13,15 m ²
	OP I	12,23 m ²
	OP II	12,57 m ²
	Steril	6,74 m ²
	Behinderten WC	4,89 m ²
		190,78 m ²
		rd. 191 m ²

Aktuell wird eine normale Büronutzung ausgeübt.

Der Raum Röntgen ist aus dieser Teileinheit nicht zugänglich und wird augenscheinlich (konnte nicht abschließend geprüft werden) von der links befindlichen Teileinheit Nr. 31 a) IV (Friseursalon), genutzt. Dieser hat eine Größe von 12,18 m².

Es wird der Rückbau berücksichtigt.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Büroräume, Flur, Teeküche usw.:

Bodenbeläge:	PVC (grau)
Wandbekleidungen:	Putz oder GK mit Raufasertapete oder Glasvlies mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	abgehängte OWA-Rasterdecke (weiß) in besserer Ausführung mit Chromleisten und höherwertigen Einbaurasterleuchten

Sanitärräume:

Bodenbeläge:	PVC (grau)
Wandbekleidungen:	Putz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß), tlw. Fliesen (grauweiß meliert)
Deckenbekleidungen:	abgehängte OWA-Rasterdecke (weiß) in besserer Ausführung mit Chromleisten und höherwertigen Einbaurasterleuchten

Elektro- und Sanitärinstallation

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

Sanitäre Installation: WC und Behinderten-WC:
1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten
1 x Handwaschbecken
bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäreinrichtungen,

verchromte Garnituren

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: Es ist eine kleine Küchenzeile mit Handwaschbecken, jedoch ohne Elektrogeräte vorhanden. Ein Werteinfluss wurde hierfür aufgrund des Erscheinungsbildes und geschätzten Alters (> 15 Jahre) nicht angesetzt.

Einbauschränke als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: Es sind mehrere Einbauschränke vorhanden. Ein Werteinfluss wurde hierfür aufgrund des Erscheinungsbildes und geschätzten Alters (> 15 Jahre) nicht angesetzt.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig für den Praxisbetrieb, zu kleinteilige Raumaufteilung und übergroßer Fluranteil für den Bürobetrieb

Der Zuschnitt wird in der Miethöhe berücksichtigt.

Belichtung und Besonnung: normal

3.2.6 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung: Bisher wurden lediglich Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.3 Außenanlagen

Die Freiflächen an der Nordwestseite des Wohn- und Geschäftshauses bestehen überwiegend aus einer gepflasterten Wegefläche mit schräg angeordneten Stellplätzen. Zudem sind einfach gestaltete und bepflanzte Beete mit jungen Bäumen vorhanden.

Zur Bergstraße ist ein Höhenversatz vorhanden der mit Beton-Winkelstützwänden gesichert wurde. Als Absturzsicherung wurde ein Geländer aus verzinkten Rohrprofilen verbaut. Zudem wurden Betontreppen zum Gehweg der Bergstraße angelegt.

Die Freiflächen an der Südostseite des Wohn- und Geschäftshauses bestehen ebenfalls fast vollständig aus gepflasterten Wegeflächen mit Stellplätzen. Zudem sind einfach gestaltete Beete mit jungen Bäumen vorhanden.

An der südöstlichen Grundstücksgrenze sind ebenfalls Betonstützwände mit einer Treppenanlage und verzinkten Stahlrohrgeländern vorhanden.

Die Außenanlagen wurden insgesamt zweckmäßig angelegt.

3.4 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

3.4.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

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

Baumängel/Bauschäden,
Instandhaltungsstau:

- Der ehemalige Röntgenraum ist der entsprechenden ursprünglichen Teileinheit wieder zuzuordnen.
- Die Elektroinstallation ist zumindest zu prüfen, ob die Räume der Teileinheiten Nrn. 31 a) IV und V entsprechend zugeordnet sind.

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

3.4.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit

Wirtschaftliche Wertminderung:

Für die vorgenannten Baumängel/Bauschäden wurde nach sachverständiger Schätzung ein **Wertabschlag in Höhe von rd. 4.000,00 €** festgestellt.

Gebäudezustand:

Der bauliche Zustand ist insgesamt als gut anzusehen. Es wurde kein Unterhaltungsstau am Sondereigentum festgestellt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 473,30/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 109, Flurstück 271, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 215 a, 215 b, 215 c, 215 d, 215 e, 215 f, 215 g, 215 h in 45770 Marl, verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan (vom 21. September 2001) dargestellten Gewerbefläche im Erdgeschoss des Hauses, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nummer 31 a) V bezeichnet und in rosa Farbe markiert (vgl. Anlage 5, Seite 3), zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Teileigentumsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 215 a, 215 b, 215 c, 215 d, 215 e, 215 f, 215 g, 215 h

473,30/10.000 MEA verbunden mit Sondereigentum Nr. 31a) V

Grundbuch Marl	Blatt 26243	lfd. Nr.: 1, 2 zu 1	
Gemarkung Marl	Flur 109	Flurstück 271	Fläche: 2.673 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

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

Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

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

Hinweis:

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

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

4.2.4 Bewertung des Grundstücks

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

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

Hinweis:

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

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

Vergleichswertverfahren

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

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere

Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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

Die Anwendung des Sachwertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil der Gutachterausschuss für gewerblich genutzte Objekte keine Sachwertfaktoren ausweisen konnte.

4.3 Bodenwertermittlung

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

4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

Gemeinde:	Marl
Postleitzahl:	45770
Gemarkungsname:	Marl
Gemarkungsnummer:	5124
Ortsteil:	Stadtmitte
Bodenrichtwertnummer:	3074
Bodenrichtwert:	260 €/m ² (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2024-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	II – IV
Tiefe:	35 m
Bemerkung:	Bergstraße

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

4.3.2 Ermittlung des Bodenwertanteils

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	109
Flurstück:	271

Beitragszustand: beitragsfrei

Entwicklungsstufe: baureifes Land

Grundstücksfläche: 2.673 m²

Grundstückstiefe: rd. 60 m

tats. Nutzung: Das Flurstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Ermittlung des Bodenwertanteils		
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)		260,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	260,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 11.07.2024 ¹⁾	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	260,00 €/m ²
Anpassung an die Nutzung ²⁾	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	260,00 €/m ²
Anpassung an die Geschosszahl ³⁾	×	1,00
Grundstückstiefenanpassung (60 m i. M. statt 35 m) ⁴⁾	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	260,00 €/m ²
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	260,00 €/m ²
Grundstücksfläche	×	2.673,00 m ²
	=	694.980,00 €
Zu-/Abschläge	±	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	694.980,00 €
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	–	0,00 €
Bodenwert	=	694.980,00 €
bezogen auf den Miteigentumsanteil 473,30/10.000 MEA	=	32.893,40 €
Bodenwertanteil, gerundet		rd. 32.900,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- 1) Der Bodenrichtwert ist in den letzten drei Jahren konstant geblieben. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.
- 2) Der Bodenrichtwert ist für die gemischte Nutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 3) Der Bodenrichtwert ist für die zwei- bis viergeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit ist somit nicht erforderlich.
- 4) Der Bodenrichtwert wurde für eine Grundstückstiefe von 35 m ausgewiesen. Das Bewertungsflurstück hat jedoch eine mittlere Grundstückstiefe von rd. 60 m. Üblicherweise ist hier ein Abschlag anzusetzen, weil man in der Regel davon ausgeht, dass tiefere Grundstücksteile nur

unterdurchschnittlich genutzt werden. Dies konnte beim Bewertungsflurstück mit der vollen Auslastung an erforderlichen Stellplätzen nicht festgestellt werden. Ein Abschlag wird daher nicht für angemessen erachtet.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwertanteil zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2024 auf **32.900,00 €** geschätzt.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	Gewerbeeinheit 31 a) V	191			1.200,00	14.400,00
Summe					1.200,00	14.400,00

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	Gewerbeeinheit 31 a) V	191		6,00	1.146,00	13.752,00
Summe					1.146,00	13.752,00

Das Bewertungsobjekt ist seit dem 01.06.2021 befristet vermietet. Die tatsächliche Nettokaltmiete liegt im Bereich der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Eine Wertänderung aufgrund der geringen Mietabweichung wird nicht für erforderlich gehalten, weil das Mietverhältnis binnen eines Jahres kündbar und die Mietabweichung somit vernachlässigbar ist.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		13.752,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,22 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.605,88 €
jährlicher Reinertrag	=	10.146,12 €
Reinertragsanteil des Bodens 4 % von 32.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	1.316,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.830,12 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 4 % Liegenschaftszinssatz und n = 54 Jahren Restnutzungsdauer	×	21,993
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	194.200,83 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	32.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	227.100,83 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	227.100,83 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	–	4.000,00 €
• erhebliche Abweichungen von den üblichen Bewirtschaftungskosten	±	0,00
	=	223.100,83 €
Ertragswert	rd.	223.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Marktübliche Nettokaltmiete

Die marktübliche Nettokaltmiete, die in vorstehender Ertragswertberechnung Anwendung gefunden hat, wurde auf Grundlage des zum Wertermittlungstichtag gültigen Mietpreisspiegels der IHK Nord Westfalen (Stand 2020/2021) ermittelt.

Die Teileinheit ist als Büro- und Praxisfläche nutzbar.

Demnach wurde für Büroflächen im übrigen Stadtgebiet (außer Marl-Hüls) eine Mietpreisspanne von 5,50 bis 8,00 €/Mon. ausgewiesen.

Da es sich hierbei um Angebotsmieten handelt, ist die Spanne eher zu dämpfen. Unter Berücksichtigung der Objektgröße (191 m²) und dem besonderen Grundrisszuschnitt (Praxisräume mit hohem Fluranteil) wird ein Mietpreis in Höhe 6,00 €/m² pro Monat als marktüblich erzielbar angesehen.

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Verwaltungskosten

Wohnungs- und Teileigentume: 420,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Büro, Praxen: 100 % der Wohnnutzung, 13,80 €/m² Nutzfläche pro Jahr

Mietausfallwagnis

Geschäftsgrundstücke (Büro, Praxen usw.): 4 % der Nettokaltmiete

Anagesetzte Verwaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnungs- und Teileigentume	1 Stck.	x	420,00 €/Stck.	=	420,00 €
				Σ	420,00 €

Anagesetzte Instandhaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Büro, Praxen	191 m ²	x	13,80 €/m ²	=	2.635,80 €
				Σ	2.635,80 €

Anagesetztes Mietausfallwagnis:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Gewerbenutzungen (SB-Markt usw.)	4 %	x	13.752,00 €	=	550,08 €
				Σ	550,08 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = **3.605,88 €**

prozentualer Anteil vom Rohertrag = **26,22 %**

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss konnte für Teileigentume aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen keine Liegenschaftszinssätze ableiten. Es liegen jedoch gesicherte Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume in Marl und statistisch nicht gesicherte Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude sowie Gewerbe- und Industriegebäude vor. Unter Einschätzung der Marktgängigkeit (Lage und Objektgröße) des Bewertungsobjektes im regionalen Markt, wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit rd. 4 % angenommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gebäudealter

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 1998 errichtet und ist somit rd. 26 alt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Da jedoch das Ertragswertmodell des örtlichen Gutachterausschusses auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abstellt und aus diesem Modell der Liegenschaftszinssatz übernommen wurde, wird die GND von 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Wohn- und Geschäftshaus

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Tatsächliches Gebäudealter:	26 Jahre
Restnutzungsdauer:	54 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.5 Wertänderungen durch Grundstücksbelastungen

4.5.1 Werteinfluss der Eintragungen in Abteilung II

In Abteilung II des zugehörigen Teileigentumsgrundbuchblattes sind nachfolgend aufgeführte Eintragungen gesondert zu berücksichtigen.

Lfd. Nr. 3 zu 1

Grunddienstbarkeit – Wegerecht – für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Marl Flur 109 Nummer 283, 284 (Marl Blatt 3820 A). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. Dezember 1994 (UR. -Nr. 100/94 Notar Dr. Kupferschläger) eingetragen am 13. März 1995 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 12. April 2002.

- Die Eintragung bezieht sich auf die gepflasterten Wegeflächen vor und hinter dem Wohn- und Geschäftshaus in einer Gesamtfläche von rd. 420 m². Die Wegeflächen können dennoch zweckentsprechend genutzt werden. Da es sich hierbei um Wegeflächen handelt, die wohl überwiegend von Anliegern genutzt werden, wird die Belastung und die Abnutzung der baulichen Anlage als minimal angesehen. Die Pflasterfläche wird durch die Nutzung augenscheinlich nur gering beansprucht. Über die zu erwartende Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes gesehen (rd. 80 Jahre), kann unterstellt werden, dass die Pflasterflächen sowie die Entwässerungsanlagen diese Gesamtnutzungsdauer ebenfalls erreichen können.

Bei geringfügigen Eingriffen in das Eigentum, wie hier vorliegend, kann man als Wertminderung üblicherweise 5 % des Verkehrswertes des von der Grunddienstbarkeit betroffenen Grundstücksteils annehmen.

Wertminderung	=	Belastete Fläche	x	Bodenwert	x	5% / 100%
	=	420 m ²	x	260 €/m ²	x	0,05
	=	5.460,00 €				

bezogen auf den 473,30/10.000 MEA = 258,42 €

Die Wertminderung des Miteigentumsanteils beträgt somit rd. 260,00 €

Lfd. Nr. 8 zu 1, 2/zu 1

Über das Vermögen des XXXXXX XXXXXX ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Dortmund, 257 IK 165/22). Eingetragen am 13.01.2023.

Lfd. Nr. 9 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 37/23). Eingetragen am 07.12.2023.

- Die Eintragungen 8 und 9 werden voraussichtlich mit Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht, daher ist innerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens vom Sachverständigen wegen einer möglichen Doppelberücksichtigung kein Wert anzusetzen. Bei einer Privatveräußerung ist aufgrund der Eintragungen ein spekulativer Abschlag möglich.

4.5.2 Werteinfluss der Baulasten

Im Baulastenkataster sind zum Bewertungsgrundstück mehrere begünstigende und benachteiligende Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 8 Seite 3 ff).

- In Relation zum Miteigentumsanteil, sowie den Wechselwirkungen aus Vor- und Nachteilen wurden die Baulasten nicht als wertrelevant beurteilt.

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 des Verfahrensergebnisses

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Aufgrund fehlender Marktdaten für das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren konnte jedoch nur das Ertragswertverfahren angewendet werden.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für die Ertragswertermittlung in befriedigender Qualität (Nutzflächenberechnung, örtlicher Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume und Gewerbeobjekte, Mietspiegel aus Angebotspreisen) zur Verfügung. Der Verkehrswert entspricht daher dem Ertragswert.

4.6.3 Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Teileigentumsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 215 a, 215 b, 215 c, 215 d, 215 e, 215 f, 215 g, 215 h

473,30/10.000 MEA verbunden mit Sondereigentum Nr. 31a) V

Grundbuch
Marl

Blatt
26243

lfd. Nr.:
1, 2 zu 1

Gemarkung
Marl

Flur
109

Flurstück
271

Fläche:
2.673 m²

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 473,30/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 109, Flurstück 271, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 215 a, 215 b, 215 c, 215 d, 215 e, 215 f, 215 g, 215 h in 45770 Marl, verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan (vom 21. September 2001) dargestellten Gewerbefläche im Erdgeschoss des Hauses, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nummer 31 a) V bezeichnet und in rosa Farbe markiert (vgl. Anlage 5, Seite 3), wurde entsprechend des ermittelten Ertragswertes zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2024 mit rd.

223.000,00 €

(in Worten: zweihundertdreißigtausend 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 12. Juli 2024

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl**
Grundstücksmarktbericht der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl 2024
- [b] **IHK Nord Westfalen**
Gewerblicher Mietpreisspiegel 2020/2021 (derzeitig aktueller Stand)

5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

BGB:

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

GEG:

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

II. BV:

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

WoFIV:

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

ZVG:

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Straßenkarte im Maßstab 1:150000
Anlage 2:	Stadtplan im Maßstab 1:20000
Anlage 3:	Auszug aus der Flurkarte von Marl
Anlage 4.1:	Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
Anlage 4.2:	Innenaufnahmen
Anlage 5:	Bauzeichnungen
Anlage 6:	Berechnung der Nutzflächen (nur Orthopädische Praxis)
Anlage 7:	Baubeschreibung
Anlage 8:	Amtliche Auskünfte