

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

**Geschäftsnummer: 032 K 038/24**  
**Gutachtennummer: 2025-02-014**

**Marl, den 26. Mai 2025**

## GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Vierfamilienhaus mit Carport bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 70, Flurstück 561, Gebäude- und Freifläche, Bebelstraße 19 und des mit einem Gartenhaus, einem Pavillon und einem Gartenpool bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 70, Flurstück 560 Gebäude- und Freifläche Bebelstraße 19, beide in 45770 Marl.



Die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte wurden zum Stichtag 24.04.2025 ermittelt mit rd.

**673.000,00 €**

(in Worten: sechshundertdreißigtausend Euro) für Flurstück 561

und

**82.700,00 €**

(in Worten: zweiundachtzigtausendsiebenhundert Euro) für Flurstück 560.

Bei den beiden Flurstücken handelt es sich um eine wirtschaftliche Einheit. Das Flurstück 560 ist nicht an eine öffentliche Erschließungsanlage angeschlossen und nur über private Flurstücke erreichbar.

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 39 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.   | Abschnitt                                                                      | Seite |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1     | Allgemeine Angaben.....                                                        | 4     |
| 1.1   | Angaben zum Bewertungsobjekt.....                                              | 4     |
| 1.2   | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....                                   | 4     |
| 1.3   | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....                           | 4     |
| 2     | Grund- und Bodenbeschreibung.....                                              | 6     |
| 2.1   | Lage.....                                                                      | 6     |
| 2.1.1 | Großräumige Lage.....                                                          | 6     |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage.....                                                         | 7     |
| 2.2   | Gestalt und Form.....                                                          | 7     |
| 2.3   | Erschließung, Baugrund etc. ....                                               | 8     |
| 2.4   | Privatrechtliche Situation.....                                                | 9     |
| 2.5   | Öffentlich-rechtliche Situation.....                                           | 10    |
| 2.5.1 | Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz.....                                    | 10    |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht.....                                                          | 11    |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht.....                                                          | 11    |
| 2.6   | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....                  | 12    |
| 2.7   | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                                 | 12    |
| 3     | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....                                 | 13    |
| 3.1   | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....                                    | 13    |
| 3.2   | Vierfamilienhaus.....                                                          | 13    |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....                                      | 13    |
| 3.2.2 | Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung.....                | 13    |
| 3.2.3 | Ausführung und Ausstattung.....                                                | 14    |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....                                  | 16    |
| 3.2.5 | Besondere Bauteile/Einrichtungen.....                                          | 17    |
| 3.2.6 | Beschreibung der Wohneinheit Nr. 1 im EG links.....                            | 17    |
| 3.2.7 | Beschreibung der Wohneinheit Nr. 2 im EG rechts.....                           | 18    |
| 3.2.8 | Beschreibung der Wohneinheit Nr. 3 im OG.....                                  | 19    |
| 3.2.9 | Beschreibung der Wohneinheit Nr. 4 im DG.....                                  | 21    |
| 3.3   | Carport.....                                                                   | 23    |
| 3.3.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....                                      | 23    |
| 3.3.2 | Ausführung und Ausstattung.....                                                | 23    |
| 3.3.3 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....                                  | 23    |
| 3.3.4 | Besondere Bauteile/Einrichtungen.....                                          | 24    |
| 3.3.5 | Beschreibung der Nutzeinheit.....                                              | 24    |
| 3.4   | Außenanlagen.....                                                              | 24    |
| 3.5   | Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung.....                    | 24    |
| 3.5.1 | Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau.....                                 | 24    |
| 3.5.2 | Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzeinheit.....                   | 25    |
| 4     | Ermittlung der Verkehrswerte.....                                              | 26    |
| 4.1   | Grundstücksdaten.....                                                          | 26    |
| 4.2   | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                             | 26    |
| 4.2.1 | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....                          | 26    |
| 4.2.2 | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....         | 27    |
| 4.2.3 | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....                | 28    |
| 4.2.4 | Bewertung des Grundstücks.....                                                 | 29    |
| 4.3   | Bodenwertermittlung.....                                                       | 30    |
| 4.3.1 | Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale.....              | 30    |
| 4.3.2 | Ermittlung der Bodenwerte.....                                                 | 31    |
| 4.4   | Ertragswertermittlung.....                                                     | 33    |
| 4.4.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....             | 33    |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....      | 34    |
| 4.4.3 | Ertragswertberechnung.....                                                     | 36    |
| 4.4.4 | Werteinfluss der „Einnahmen“ aus dem Betrieb der Photovoltaikanlage (PVA)..... | 37    |

---

|       |                                                                        |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.4.5 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....   | 38 |
| 4.5   | Sachwertermittlung .....                                               | 41 |
| 4.5.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....       | 41 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe..... | 41 |
| 4.5.3 | Sachwertberechnung .....                                               | 45 |
| 4.5.4 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....      | 47 |
| 4.6   | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....              | 55 |
| 4.6.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....                             | 55 |
| 4.6.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....                    | 55 |
| 4.6.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....                        | 56 |
| 4.6.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....                              | 56 |
| 4.6.5 | Verkehrswerte .....                                                    | 57 |
| 5     | Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....                        | 59 |
| 5.1   | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                              | 59 |
| 5.2   | Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen .....                | 59 |
| 5.3   | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                      | 59 |
| 6     | Verzeichnis der Anlagen .....                                          | 61 |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                       |                                                                                                                                                                                                                  |                         |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Bewertungsgegenstand: | Bewertet werden sollen ein mit einem Vierfamilienwohnhaus und einem Carport bebautes Flurstück und ein mit einem Gartenhaus, einem Pavillon und einem Gartenpool bebautes Flurstück als wirtschaftliche Einheit. |                         |
| Objektadresse:        | Bebelstraße 19<br>45770 Marl                                                                                                                                                                                     |                         |
| Grundbuchangaben:     | Grundbuch von:                                                                                                                                                                                                   | Marl                    |
|                       | Blatt-Nr.:                                                                                                                                                                                                       | 30085                   |
|                       | Laufende Nr. des Grundstücks:                                                                                                                                                                                    | 1                       |
|                       | Gemarkung:                                                                                                                                                                                                       | Marl                    |
|                       | Flur:                                                                                                                                                                                                            | 70                      |
|                       | Flurstück:                                                                                                                                                                                                       | 560                     |
|                       | Wirtschaftsart:                                                                                                                                                                                                  | Gebäude- und Freifläche |
|                       | Lage:                                                                                                                                                                                                            | Bebelstraße 19          |
|                       | Größe:                                                                                                                                                                                                           | 1.167 m <sup>2</sup>    |
|                       | Grundbuch von:                                                                                                                                                                                                   | Marl                    |
|                       | Blatt-Nr.:                                                                                                                                                                                                       | 30085                   |
|                       | Laufende Nr. des Grundstücks:                                                                                                                                                                                    | 2                       |
|                       | Gemarkung:                                                                                                                                                                                                       | Marl                    |
|                       | Flur:                                                                                                                                                                                                            | 70                      |
|                       | Flurstück:                                                                                                                                                                                                       | 561                     |
|                       | Wirtschaftsart:                                                                                                                                                                                                  | Gebäude- und Freifläche |
|                       | Lage:                                                                                                                                                                                                            | Bebelstraße 19          |
|                       | Größe:                                                                                                                                                                                                           | 793 m <sup>2</sup>      |

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

|                                 |                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber:                   | Amtsgericht Marl<br>Adolf-Grimme-Straße 3<br>45768 Marl                                                                                                                             |
|                                 | Auftrag vom 11. Februar 2025                                                                                                                                                        |
| Eigentümer:<br>(laut Grundbuch) | Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt. |

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

|                                |                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung                                                                                               |
| Derzeitige Nutzung:            | In dem Bewertungsobjekt befinden sich im Erdgeschoss zwei Wohneinheiten, im Obergeschoss eine Wohneinheit und im Dachgeschoss eine weitere Wohneinheit. |
| Nachfolgenutzung:              | Die derzeitige Nutzung zur Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.                                                                            |
| Wertermittlungsstichtag:       | 24. April 2025                                                                                                                                          |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag der Ortsbesichtigung:                               | 24. April 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dauer der Ortsbesichtigung:                             | Beginn: 10.00 Uhr<br>Ende: 12.45 Uhr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Anmerkungen zum Ortstermin:                             | Beim Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten des Wohnhauses besichtigt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | Zum Ortstermin waren beide Eigentümer, die jeweiligen Mieter der vermieteten Wohneinheiten sowie der Sachverständige Volker Rüping anwesend.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000)</li><li>• Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000)</li><li>• Auszug aus der Flurkarte des Kreises Recklinghausen für die Stadt Marl vom 01.04.2025</li><li>• Beglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Marl Blatt 30085, Seiten 1 – 11 von 11, vom 09.12.2024 mit letzter Änderung vom 09.12.2024</li><li>• drei Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Marl</li><li>• Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannten Bauakten</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl</li><li>• Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Marl, Stand 01.04.2024 (derzeitig aktueller Stand)</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl vom 07.04.2025</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt des Kreises Recklinghausen vom 03.04.2025</li><li>• Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Zentralen Betriebshofes Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 01.04.2025</li><li>• erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen</li></ul> |

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Bundesland:                                             | Nordrhein-Westfalen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| Kreis:                                                  | Recklinghausen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
| Lage:                                                   | Marl liegt am Nordrand des Ruhrgebietes und südlich des Münsterlandes. In der Stadt werden alljährlich die Adolf-Grimme-Filmpreise vergeben. Wirtschaftlich ist die Stadt geprägt durch eine große Ansiedlung des Chemieparks Marl und eines bereits stillgelegten Steinkohlenbergwerks (Verbundbergwerk Auguste-Victoria/Blumenthal). |                         |
| Ort und Einwohnerzahl:                                  | Die Stadt Marl hat ca. 88.000 Einwohner.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| Flächenausdehnung:                                      | Marl, gesamt:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (87,6 km <sup>2</sup> ) |
| Wirtschaft:                                             | Die Wirtschaft in Marl ist wie das übrige Ruhrgebiet, stark geprägt von dem derzeit stattfindenden Strukturwandel.<br><br>Die beschäftigungsstärksten Unternehmen kommen aus den Bereichen Chemie und Logistik.                                                                                                                        |                         |
| Theater/Museen:                                         | In Marl bietet u. a. das Theater ein sehr abwechslungsreiches Programm.<br><br>Am Rathaus befindet sich das Skulpturenmuseum Glaskasten, in dem überwiegend zeitgenössische Kunst ausstellt wird.<br><br>Im Volkspark befindet sich die restaurierte Wassermühle aus dem 17. Jahrhundert, die derzeit 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.<br><br>Die Aus- und Weiterbildung wird durch verschiedene andere Schulen wie z. B. dem Hans-Böckler Berufskolleg abgerundet.                       |                         |
| Überörtliche Anbindung/Entfernungen:<br>(vgl. Anlage 1) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
| Nächstgelegene größere Orte:                            | Recklinghausen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | (ca. 11 km entfernt)    |
|                                                         | Bochum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | (ca. 25 km entfernt)    |
|                                                         | Dortmund                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | (ca. 42 km entfernt)    |
|                                                         | Essen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | (ca. 33 km entfernt)    |
|                                                         | Münster                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | (ca. 56 km entfernt)    |

|                   |                                                           |                                              |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Landeshauptstadt: | Düsseldorf                                                | (ca. 73 km entfernt)                         |
| Autobahnzufahrt:  | BAB 52 Richtung Münster bzw. Essen<br>Auffahrt Marl-Mitte | (ca. 1,3 km entfernt)                        |
| Bahnhof:          | Anschlussstelle Marl-Mitte                                | (ca. 1,9 km entfernt)                        |
| Flughafen:        | Dortmund-Wickede<br>Düsseldorf Rhein-Ruhr                 | (ca. 60 km entfernt)<br>(ca. 66 km entfernt) |

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innerörtliche Lage:<br>(vgl. Anlage 2)                      | Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Drewer-Nord.<br><br>Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich nur vereinzelt in fußläufiger Entfernung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Öffentliche Verkehrsmittel:                                 | Eine Haltestelle des ÖPNV mehrerer Linien befindet sich auf der Rappaportstraße in unmittelbarer Nähe.<br><br>Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wohn- und Geschäftslage:                                    | normale, innerstädtische Wohnlage, keine unmittelbare 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 innerörtlichen Bereich<br><br>Nach Einsicht in die Lärmkartierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. <a href="https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de">https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de</a> ) liegen zum Bewertungsobjekt keine Lärmdaten vor. Demnach liegt der Lärmpegel durch Straßenlärm < 55 dB.<br><br>Nach Informationen des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (vgl. <a href="https://www.umwelt.nrw.de">https://www.umwelt.nrw.de</a> ) hat sich die Luftqualität seit den letzten vierzig Jahren stark verbessert. Regionale Daten aus der direkten Umgebung des Bewertungsobjektes bzw. der Nähe zu Industrieansiedlungen liegen jedoch nicht vor.<br><br>Bei den Ortsbesichtigungen wurden insgesamt keine Auffälligkeiten festgestellt. Eine Wertanpassung des Bodenrichtwertes wird daher nicht für angemessen erachtet. |
| Topographie:                                                | gartenseitig leicht abschüssig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### 2.2 Gestalt und Form

|                                            |                                                                          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Straßenfront:<br>(siehe Anlage 3, Seite 1) | ca. 30,6 m                                                               |
| Grundstücksgrößen:                         | Flurstück 560: 1.167 m <sup>2</sup><br>Flurstück 561: 793 m <sup>2</sup> |

Grundstücksformen: annähernd rechteckige Grundstücksformen mit leichten Abwinkelungen

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau: verkehrsberuhigte Kommunalstraße

Fahrbahn und beidseitige Gehwege mit Schwarzdecke (tlw. Beton-Rechteckpflaster) befestigt. Straßenbeleuchtung einseitig vorhanden

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

Glasfaseranschluss in Vorbereitung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Es wurde eine Grenzbebauung des Carports zur Nachbarbebauung (Bebelstraße 17) festgestellt.

Im Liegenschaftskataster ist der Carport nicht dargestellt. In den Bauakten des Bauordnungsamtes der Stadt Marl wurden zum Carport keine Archivunterlagen vorgefunden. Es wird die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit unterstellt.

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 im Bereich des Bewertungsobjektes durch die Bergwerke Brassert und Auguste Victoria 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 Mitte der 70er Jahren erfolgte. Vorangegangene Abbautätigkeiten sind jedoch unbekannt.

Bergbaubedingte Einwirkungen (Schieflagen, Rissbildungen o. ä.) wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Im Grundbuchblatt Abt. II ist ein Bergschaden- und Immissionsschadenverzicht zugunsten des Bergwerkes Brassert eingetragen. Das Bergwerk Brassert wurde Anfang der 70er Jahre stillgelegt.

Sofern Bergschäden festgestellt werden, sind diese dem Betreiber oder dem Rechtsnachfolger anzuzeigen.

Es obliegt dann dem Bergamt, ob Entschädigungen anerkannt werden können. Dies ist abhängig davon, welches Bergwerk als Verursacher in Betracht kommt. Im Bergschaden- und Immissionsverzicht ist lediglich das Bergwerk Brassert aufgeführt. Zum Bergwerk Auguste Victoria wurde keine Eintragung vorgenommen.

In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass sich das Deckgebirge zwischenzeitlich (> 50 Jahre) beruhigt hat.

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Eine beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Marl, Blatt 30085, Seiten 1 – 11 von 11 vom 09. Dezember 2024 mit letzter Änderung vom 09. Dezember 2024 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

#### Lfd. Nr. 1

Grundstück Gemarkung Marl, Flur 70, Flurstück 560, Gebäude- und Freifläche, Bebelstraße 19, Größe 1.167 m<sup>2</sup>

#### Lfd. Nr. 2

Grundstück Gemarkung Marl, Flur 70, Flurstück 561, Gebäude- und Freifläche, Bebelstraße 19, Größe 793 m<sup>2</sup>

### Eintragungen in Abteilung II:

#### Lfd. Nr. 1 zu 1

Der Eigentümer ist verpflichtet, schädliche, von den betriebsplanmäßig betriebenen Bergwerksunternehmungen des jeweiligen Eigentümers der folgenden Bergwerke, eingetragen im Berggrundbuch von

- a) Bergwerk Brassert, Dorsten Band 7, Blatt 181,
- b) Bergwerk Brassert, Dorsten Band 2, Blatt 49,
- c) Bergwerk Brassert I, Dorsten Band 7, Blatt 184,
- d) Bergwerk Brassert II, Dorsten Band 7, Blatt 182,
- e) Bergwerk Brassert IV, Dorsten Band 7, Blatt 185,
- f) Bergwerk Brassert VI, Dorsten Band 6, Blatt 146,
- g) Bergwerk Brassert VIII, Dorsten Band 7, Blatt 187,
- h) Bergwerk Brassert IX, Dorsten Band 7, Blatt 183,
- i) Bergwerk Brassert X, Dorsten Band 2, Blatt 44,
- k) Bergwerk Brassert XI, Dorsten Band 7, Blatt 186,

– zur Zeit Aktiengesellschaft Rheinische Stahlwerke zu Essen – ausgehende Einwirkungen und Bodenbewegungen, Zuführung von Rauch, Ruß, Staub, Wasser, Entziehung von Wasser und dergleichen mehr auch über die vom Gesetze gezogenen Gren-

zen hinaus zu dulden, ohne Unterlassung, Wiederherstellung, Ersatz von Schaden oder Wertminderung beanspruchen zu können.

Bezug: Bewilligung vom 09.11.1944 (UR.-Nr. 357/44 des Notars Wulff). Eingetragen am 23.05.1946 und mit dem belasteten Grundstück von Marl Blatt 6234A hierher übertragen am 07.11.2005.

*Die Eintragung lfd. Nr. 2 zu 1, 2 wurde gelöscht.*

Lfd. Nr. 3 zu 1, 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 38/24). Eingetragen am 09.12.2024.

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

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

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

*Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.*

Anmerkungen zu Abt. III:

Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte  
und Lasten:

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

## **2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**

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

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

Altlasten:

Nach Auskunft des Fachdienstes Umwelt – untere Bodenschutzbehörde – des Kreises Recklinghausen vom 03.04.2025 sind die Bewertungsflurstücke nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 7, Seite 1).

Baulasten:

Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl sind zu den Bewertungsflurstücken mit Stand 07.04.2025 keine Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 7, Seite 2).

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Marl eingetragen.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

### **Bauplanungsrecht**

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt zum Wertermittlungstichtag kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Bewertung erfolgt nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Nähere Informationen zum aktuell gültigen Bauplanungsrecht können im Internet unter [www.regioplaner.de](http://www.regioplaner.de) eingesehen werden.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

### **Bauordnungsrecht**

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden drei Bauakten vom Sachverständigen eingesehen.

Demnach wird gemäß:

- Bauschein Nr. 170 vom 23.07.1941 zum Neubau eines Zweifamilienhauses
- Genehmigung zur Nutzung des Wohnhauses als Vierfamilienhaus (je 1 Küche, 2 Zimmer und 1 Dachkammer) vom 08.05.1944

die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen unterstellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Wohneinheiten vom genehmigten Zustand abweichen.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten. Im Obergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich jeweils eine Wohneinheit. Dachkammern sind nicht mehr vorhanden.

Die Grundrisszeichnung des Dachgeschosses vom 29.04.1941 entspricht im Wesentlichen dem derzeitigen Zuschnitt. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen in der derzeitigen Aufteilung wird daher unterstellt.

Zudem liegt eine Baugenehmigung Nr. 63-00662-08-30 vom 14.10.2008 zur Errichtung eines Abstellraumes (Holz-Gartenhaus auf dem Flurstück 560) vor.

Zur Errichtung des Carports, der Änderung der Fassade (Wärmedämm-Verbundsystem) und der Installation der Photovoltaikanlage auf dem Dach (Flurstück 561) sowie der Errichtung eines Pavillons und eines Gartenpools (Flurstück 560) liegen keine Genehmigungsunterlagen des Bauordnungsamtes der Stadt Marl vor. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungsfrei errichtet werden konnten (vgl. § 62 BauO NW) oder vom Bauordnungsamt zumindest geduldet werden können.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

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

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Das Flurstück 561 ist in der Wertigkeit des baureifen Landes einzustufen.

Das Flurstück 560 wird als hausnahes Gartenland berücksichtigt, weil die Erschließung nicht gesichert ist und die Voraussetzungen für die Bebauung derzeit nicht gegeben sind. Die Anforderungen aus § 34 BauGB sind hierfür nicht erfüllt.

Beitrags- und Abgabensituation: Nach Auskunft des Zentralen Betriebshofes, Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 01.04.2025 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 7, 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 Gebäudebeschreibung(en) 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 Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. 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 / 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.

Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt. Darüberhinausgehende Besonderheiten werden – sofern wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, einer zusätzlichen Marktanpassung und/oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

Energetische Nachrüstungen wurden insoweit geprüft und in die Wertermittlung mit aufgenommen, wie sie sich aus gesetzlichen Vorgaben (insbesondere aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)) zum Wertermittlungsstichtag ergeben haben und beim Ortstermin feststellbar waren. Sofern die Zugänglichkeit eingeschränkt oder nicht möglich war, wurden plausible Annahmen aufgrund des Baujahrs und/oder durchgeführten Modernisierungen getroffen.

#### 3.2 Vierfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                   |                                                                                                                                                          |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebäudes: | zweigeschossiges Gebäude<br>Ein- bzw. Zweispänner; frei stehend ausgeführt<br>Das Gebäude ist voll unterkellert.<br>Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut. |
| Baujahr:          | etwa um 1942 (reel)                                                                                                                                      |
| Fiktives Baujahr  | Unter Berücksichtigung der Modernisierungen wurde ein mittleres fiktives Baujahr 1995 ermittelt (vgl. Abschnitt 4.5.4).                                  |
| Außenansicht:     | Die gesamte Fassade ist mit einem Wärmedämm-Verbundsystem verkleidet.                                                                                    |

##### 3.2.2 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung: | <ul style="list-style-type: none"><li>Die Fassade wurde nach Auskunft der Miteigentümerin im Jahr 2015 mit einem Wärmedämm-Verbundsystem (Dämmstärke = 160 mm) verkleidet.</li><li>Im Jahr 2012 wurde die Photovoltaikanlage installiert.</li></ul> |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- Der Wärmeerzeuger (Gas-Brennwert) und der Warmwasserspeicher wurden 2021 erneuert. Die Heizungsrohre wurden gedämmt.
- In den Jahren zwischen 2008 bis 2021 wurden die Wohneinheiten einschl. der Sanitärräume modernisiert.

Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### 3.2.3 Ausführung und Ausstattung

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

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

#### ***Nutzungseinheiten, Raumaufteilung***

|                 |                                                                                                                                                                                |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kellergeschoss: | <ul style="list-style-type: none"><li>• Kellerflur</li><li>• Waschkeller</li><li>• Kellerräume der Wohneinheiten</li><li>• Heizungskeller</li><li>• Luftschutzkeller</li></ul> |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|              |                                                                                                                                                                                         |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erdgeschoss: | <u>Wohneinheit Nr. 1 (EG links):</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flur</li><li>• Dusche/WC</li><li>• Kochen</li><li>• Wohnen</li><li>• Schlafen</li><li>• Terrasse</li></ul> |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Wohneinheit Nr. 2 (EG rechts):

- Dusche/WC (im Vorflur)
- Flur
- Schlafen und Kind
- Kochen
- Wohnen
- Terrasse

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Obergeschoss: | <u>Wohneinheit Nr. 3</u> |
|---------------|--------------------------|

- Diele
- Flur
- Dusche/WC
- Kind links (Straßenseite)
- Schlafen
- Kind rechts (Gartenseite)

- Wohnen
- Essen
- Balkon
- Kochen

Dachgeschoss:

Wohneinheit Nr. 4

- Flur
- Dusche/WC
- Abstellraum
- Kochen
- Schlafen links
- kleiner Raum links
- Flur links
- Wohnen
- Flur rechts
- kleiner Raum rechts
- Schlafen rechts
- Kind rechts

**Keller**

Bodenbeläge:

Estrich (grau)

Wandbekleidungen:

Putz mit Anstrich (weiß)

Deckenbekleidungen:

Putz mit Anstrich (weiß)

Fenster:

bauzeittypische Holzfenster (weiß) mit Einfachverglasung

Türen:

einfache Holz-Brettertüren (Mieterkeller) und Stahltüren in Stahlzargen (Schutzkeller, Kelleraußentür)

**Treppenaufgang**

Bodenbeläge:

bauzeittypische Natursteinplattierung (Jura gelb) im Eingangsbereich, Treppenstufen aus Vollholz

Wandbekleidungen:

Putz mit Anstrich (grau und weiß)

Deckenbekleidungen:

Putz oder GK mit Anstrich (weiß)

Geländer:

bauzeittypisches Holzgeländer

**Dach**

Dachkonstruktion:

Holztragkonstruktion

Dachform:

Satteldach mit einer kleinen Dachgaube straßenseitig

Dacheindeckung:

Pfannendeckung (anthrazit)

Regenentwässerung:

Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

**Fenster und Türen**

Fenster:

Fenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippschlägen (versch. Baujahre: 80er Jahre, 1992, 1993, 2010)

Velux-Dachflächenfenster in neuzeitlicher Ausführung

Rollläden: keine festgestellt  
Fensterbänke innen: überwiegend Jura gelb, Feinsteinzeug,  
oder Fliesen  
Fensterbänke außen: Granit

Hauseingangstür: bauzeittypische Holzspiontür (braun) mit Briefklappe und  
Einfachverglasung

Die Klingelanlage befindet sich seitlich der Tür in der Fassade  
integriert.

Wohnungstüren: Im EG bauzeittypische Holzspiontüren (weiß) mit  
Einfachverglasung.

Im OG neuzeitliche mittelschwere Holztür (braun) mit glattem  
Türblatt und Edelstahl-Drückergarnitur.

Im DG neuzeitliche Holztür (weiß) mit glattem Türblatt und  
Edelstahl-Drückergarnitur.

Innentüren: Holztüren mit Holzzargen in diversen Ausführungen, teilweise  
bauzeittypische Holzkassettentüren oder neuzeitliche  
Röhrenspantüren in Holzzargen

### **3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

#### ***Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation***

Frischwasserversorgung: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche  
Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

#### ***Heizung und Warmwasserversorgung***

Heizung: Gas-Brennwertkessel mit Warmwasserspeicher Fabr. Vaillant im  
Heizungskeller installiert. Baujahr 2021 nach Auskunft der  
Miteigentümerin.

Die Beheizung erfolgt über Rippen- oder Plattenheizkörper mit  
Thermostatventilen. In den Räumen Dusche/WC wurden  
Handtuchheizkörper installiert.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral aus der Heizungsan-  
lage.

#### ***Elektro- und Sanitärinstallation***

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

Zur Zeit der Ortsbesichtigung wurde ein Glasfaseranschluss  
vorbereitet.

### 3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen

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

- Besondere Bauteile:
- Kelleraußentreppe
  - Eingangsüberdachung
  - ein Balkon
  - Kaminofen mit Edelstahlschornstein
  - eine kleine Dachgaube
- Besondere Einrichtungen:
- Photovoltaikanlage

Die Photovoltaikanlage ist eine besondere Einrichtung, die Erträge abwirft und wird daher als objektspezifisches Grundstücksmerkmal sowohl in der Ertragswertberechnung als auch der Sachwertberechnung gleich berücksichtigt.

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.

### 3.2.6 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 1 im EG links

Von der Wohneinheit lag keine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde bei der Ortsbesichtigung ein örtliches Aufmaß angefertigt (vgl. Anlage 6, Seite 1).

#### **Raumaufteilung**

|             |                                |                            |
|-------------|--------------------------------|----------------------------|
| Wohnfläche: | Flur                           | 4,51 m <sup>2</sup>        |
|             | Dusche/WC                      | 4,13 m <sup>2</sup>        |
|             | Kochen                         | 11,52 m <sup>2</sup>       |
|             | Wohnen                         | 17,46 m <sup>2</sup>       |
|             | Schlafen                       | 12,05 m <sup>2</sup>       |
|             | Terrasse (zu 25 % gemäß WoFIV) | 2,88 m <sup>2</sup>        |
|             |                                | <u>52,55 m<sup>2</sup></u> |
|             |                                | rd. 53 m <sup>2</sup>      |

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

##### Flur:

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Granit (grau/weiß)                                  |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)         |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß) |

##### Dusche/WC:

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Granit (grau/weiß)                            |
| Wandbekleidungen:   | großformatiges Feinsteinzeug, raumhoch (weiß) |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK mit Anstrich (weiß)              |

##### Kochen:

|                     |                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Vinylboden in Holzoptik                                     |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Anstrich (weiß), Fliesenspiegel (grauweiß meliert) |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK mit Anstrich (weiß)                            |

##### Wohnen:

|                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Laminat in Holzoptik                        |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß) |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK mit Anstrich (weiß)            |

Schlafen:

|                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Laminat in Holzoptik                        |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß) |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK mit Anstrich (weiß)            |

Terrasse:

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Bodenbeläge:        | Betonplattierung (grau) |
| Wandbekleidungen:   | keine                   |
| Deckenbekleidungen: | Pavillon, mieterseits   |

Die Terrassenüberdachung steht laut Auskunft der Miteigentümerin und der Mieterin im Mietereigentum und ist daher nicht berücksichtigt.

**Sanitäre Installation**

|                        |                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------|
| Sanitäre Installation: | 1 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten                  |
|                        | 1 x Handwaschbecken                                    |
|                        | 1 x Dusche mit Alukabine und Klarglasverglasung        |
|                        | bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, |
|                        | verchromte Garnituren                                  |

**Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB**

|                    |                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Küchenausstattung: | In der Küche ist eine Einbauküche vorhanden. Laut Auskunft der Mieterin und der Miteigentümerin steht die Einbauküche im Mietereigentum und ist daher im Verkehrswert nicht enthalten. |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung**

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Grundrissgestaltung:      | zweckmäßig |
| Belichtung und Besonnung: | normal     |

**3.2.7 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 2 im EG rechts**

Von der Wohneinheit lag keine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde bei der Ortsbesichtigung ein örtliches Aufmaß angefertigt (vgl. Anlage 6, Seite 2).

**Raumaufteilung**

|             |                                |                            |
|-------------|--------------------------------|----------------------------|
| Wohnfläche: | Dusche/WC in Vorflur           | 3,16 m <sup>2</sup>        |
|             | Flur                           | 4,77 m <sup>2</sup>        |
|             | Schlafen und Kind              | 21,29 m <sup>2</sup>       |
|             | Kochen                         | 15,51 m <sup>2</sup>       |
|             | Wohnen                         | 17,66 m <sup>2</sup>       |
|             | Terrasse (zu 25 % gemäß WoFIV) | 2,21 m <sup>2</sup>        |
|             |                                | <u>64,60 m<sup>2</sup></u> |
|             |                                | rd. 65 m <sup>2</sup>      |

**Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Dusche/WC:

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Granit (grau/weiß)                            |
| Wandbekleidungen:   | großformatiges Feinsteinzeug, raumhoch (weiß) |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK mit Anstrich (weiß)              |

Flur:

|                   |                                             |
|-------------------|---------------------------------------------|
| Bodenbeläge:      | Fliesen (grau meliert)                      |
| Wandbekleidungen: | Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß) |

|                           |                                                                       |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Deckenbekleidungen:       | Putz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)                   |
| <u>Schlafen und Kind:</u> |                                                                       |
| Bodenbeläge:              | Laminat in Fliesenoptik (hellgrau meliert)                            |
| Wandbekleidungen:         | Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)                           |
| Deckenbekleidungen:       | Putz mit oder GK Raufasertapete und Anstrich (weiß)                   |
| <u>Kochen:</u>            |                                                                       |
| Bodenbeläge:              | Fliesen (grau meliert)                                                |
| Wandbekleidungen:         | Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß),<br>Fliesenspiegel (weiß) |
| Deckenbekleidungen:       | Putz oder GK mit Anstrich (weiß)                                      |
| <u>Wohnen:</u>            |                                                                       |
| Bodenbeläge:              | Laminat in Fliesenoptik (hellgrau meliert)                            |
| Wandbekleidungen:         | Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)                           |
| Deckenbekleidungen:       | Putz mit oder GK Raufasertapete und Anstrich (weiß)                   |
| <u>Terrasse:</u>          |                                                                       |
| Bodenbeläge:              | Fliesen in Schieferoptik (schwarzgrau)                                |
| Wandbekleidungen:         | keine                                                                 |
| Deckenbekleidungen:       | Putz mit Anstrich (weiß)                                              |

#### **Sanitäre Installation**

|                        |                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sanitäre Installation: | 1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten<br>1 x Handwaschbecken<br>1 x bodengleiche Dusche mit Alukabine und Klarglasverglasung<br>bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte,<br>verchromte Garnituren |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

|                    |                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Küchenausstattung: | In der Küche ist eine Einbauküche vorhanden. Laut Auskunft der Mieterin und der Miteigentümerin steht die Einbauküche im Mietereigentum und ist daher im Verkehrswert nicht enthalten. |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung**

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Grundrissgestaltung:      | zweckmäßig |
| Belichtung und Besonnung: | normal     |

### **3.2.8 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 3 im OG**

Von der Wohneinheit lag keine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde bei der Ortsbesichtigung ein örtliches Aufmaß angefertigt (vgl. Anlage 6, Seite 3).

#### **Raumaufteilung**

|             |                              |                      |
|-------------|------------------------------|----------------------|
| Wohnfläche: | Diele                        | 4,89 m <sup>2</sup>  |
|             | Flur                         | 13,22 m <sup>2</sup> |
|             | Dusche/WC                    | 7,93 m <sup>2</sup>  |
|             | Kind links                   | 11,60 m <sup>2</sup> |
|             | Schlafen                     | 17,55 m <sup>2</sup> |
|             | Kind rechts                  | 12,04 m <sup>2</sup> |
|             | Wohnen                       | 17,54 m <sup>2</sup> |
|             | Essen                        | 21,22 m <sup>2</sup> |
|             | Balkon (zu 25 % gemäß WoFIV) | 2,12 m <sup>2</sup>  |

|        |                                                |
|--------|------------------------------------------------|
| Kochen | $\frac{15,75 \text{ m}^2}{123,86 \text{ m}^2}$ |
|        | rd. 124 m <sup>2</sup>                         |

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

#### Diele und Flur:

|                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Granit (grau/weiß)                          |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß) |
| Deckenbekleidungen: | GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)   |

#### Dusche/WC:

|                     |                                                                 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Granit (grau/weiß)                                              |
| Wandbekleidungen:   | Fliesen, raumhoch (grauweiß meliert) mit Motivfliesen und Borde |
| Deckenbekleidungen: | GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)                       |

#### Kind links:

|                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Granit (grau/weiß)                          |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß) |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK mit Anstrich (weiß)            |

#### Schlafen:

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Granit (grau/weiß)                                   |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Raufasertapete und Anstrich (grau und gelb) |
| Deckenbekleidungen: | GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)            |

#### Kind rechts:

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Granit (grau/weiß)                                   |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß und rosa) |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK mit Anstrich (weiß)                     |

#### Wohnen und Essen:

|                     |                                                                                                |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Granit (grau/weiß)                                                                             |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Strukturputz mit Anstrich (gelb und braun), tlw.<br>Kunststeinwand in Bruchsteinoptik |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK Raufasertapete und Anstrich (weiß)                                                |

#### Balkon:

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Bodenbeläge:        | Granit (grau/weiß)         |
| Wandbekleidungen:   | WDVS und Edelstahlgeländer |
| Deckenbekleidungen: | keine                      |

#### Kochen:

|                     |                                                                                      |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Granit (grau/weiß)                                                                   |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Raufasertapete und Anstrich blassgelb,<br>Fliesenspiegel (grauweiß meliert) |
| Deckenbekleidungen: | GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)                                            |

### ***Sanitäre Installation***

|                        |                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sanitäre Installation: | 1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten<br>1 x Waschtisch<br>1 x große Dusche mit Alukabine und Klarglasverglasung<br>bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte,<br>verchromte Garnituren |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

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

Die Küche wurde laut der Eigentümerin im Jahr 2018 eingebaut. Die Herstellungskosten wurden mit rd. 7.500 € angegeben.

Die Einbauküche hat folgende funktionstüchtige Elektrogeräte:

- Ceranfeld
- Backofen
- eingebaute Mikrowelle
- Kühl-Gefrierkombination
- Spülmaschine
- Dunstabzugshaube

Bei der Einbauküche wird der Zeitwert auf ca. **4.000,00 €** geschätzt.

### **Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung**

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal

### **3.2.9 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 4 im DG**

Von der Wohneinheit lag keine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde bei der Ortsbesichtigung ein örtliches Aufmaß angefertigt (vgl. Anlage 6, Seiten 4 und 5).

#### **Raumaufteilung**

|             |                     |                       |
|-------------|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche: | Flur                | 6,01 m <sup>2</sup>   |
|             | Dusche/WC           | 3,06 m <sup>2</sup>   |
|             | Abstellraum         | 1,97 m <sup>2</sup>   |
|             | Kochen              | 11,04 m <sup>2</sup>  |
|             | Schlafen links      | 12,96 m <sup>2</sup>  |
|             | kleiner Raum links  | 1,80 m <sup>2</sup>   |
|             | Flur links          | 6,36 m <sup>2</sup>   |
|             | Wohnen              | 14,37 m <sup>2</sup>  |
|             | Flur rechts         | 6,67 m <sup>2</sup>   |
|             | kleiner Raum rechts | 2,43 m <sup>2</sup>   |
|             | Schlafen rechts     | 11,12 m <sup>2</sup>  |
|             | Kind rechts         | 11,32 m <sup>2</sup>  |
|             |                     | <hr/>                 |
|             |                     | 89,11 m <sup>2</sup>  |
|             |                     | rd. 89 m <sup>2</sup> |

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

#### Flur:

Bodenbeläge: Laminat (hellgrau)  
Wandbekleidungen: Putz mit Strukturtapete (weiß)  
Deckenbekleidungen: Putz oder GK mit Strukturtapete und Anstrich (weiß)

#### Dusche/WC:

Bodenbeläge: Granit (grau/weiß)  
Wandbekleidungen: Fliesen, raumhoch (grauweiß meliert)  
Deckenbekleidungen: GK mit Anstrich (weiß)

Abstellraum:

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Laminat (hellgrau)                                  |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Raufasertapete (weiß)                      |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß) |

Kochen:

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Laminat (hellgrau)                                  |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)         |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß) |

Schlafen links:

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Laminat (hellgrau)                                  |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)         |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß) |

kleiner Raum links:

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Laminat (hellgrau)                                  |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)         |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK mit Raufasertapete und Anstrich (weiß) |

Flur links:

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Laminat (hellgrau)                                  |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Strukturtapete (weiß)                      |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK mit Strukturtapete und Anstrich (weiß) |

Wohnen:

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Laminat (hellgrau)                                  |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Strukturtapete (weiß)                      |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK mit Strukturtapete und Anstrich (weiß) |

Flur rechts:

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Laminat (hellgrau)                                  |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Strukturtapete (weiß)                      |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK mit Strukturtapete und Anstrich (weiß) |

kleiner Raum rechts:

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Laminat (hellgrau)                                  |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Strukturtapete (weiß)                      |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK mit Strukturtapete und Anstrich (weiß) |

Schlafen rechts:

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Laminat (hellgrau)                                  |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Strukturtapete (weiß)                      |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK mit Strukturtapete und Anstrich (weiß) |

Kind rechts:

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Laminat (hellgrau)                                  |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Strukturtapete (weiß)                      |
| Deckenbekleidungen: | Putz oder GK mit Strukturtapete und Anstrich (weiß) |

**Sanitäre Installation**

|                        |                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sanitäre Installation: | 1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten<br>1 x Handwaschbecken<br>1 x Dusche mit Alukabine und Klarglasverglasung<br>bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte,<br>verchromte Garnituren |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

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

Die Küche wurde laut der Eigentümerin im Jahr 2019 eingebaut. Die Herstellungskosten wurden mit rd. 8.000 € angegeben.

Die Einbauküche hat folgende funktionstüchtige Elektrogeräte:

- breites Ceranfeld
- Backofen
- Kühl-Gefrierkombination
- Spülmaschine
- Dunstabzugshaube

Bei der Einbauküche wird der Zeitwert auf ca. **4.800,00 €** geschätzt.

### ***Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung***

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal

## **3.3 Carport**

### **3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Art der Gebäude: Eingeschossiges Gebäude, als normales Carport für ein Kraftfahrzeug ausgeführt. Das Carport ist nicht unterkellert. Das Dach ist als flach geneigtes Pultdach ausgeführt.

Baujahr: 2021

Außenansicht: Holzkonstruktion mit Anstrich (weiß)

### **3.3.2 Ausführung und Ausstattung**

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

Konstruktionsart: Holzrahmenbauweise

Fundamente: Beton-Punktfundamente

Außenmauerwerk: keines festgestellt

#### ***Türen und Tore***

Seitentür: keine festgestellt

Tore: keine festgestellt

### **3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

#### ***Elektro, Heizung und Wasserversorgung***

Elektroinstallation: keine festgestellt

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 Nutzereinheit

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

##### Carport:

Bodenbeläge: Betonanstrich (grau)

Wandbekleidungen: keine festgestellt

Deckenbekleidungen: Holzverschalung mit Bitumendachabdichtung und umlaufendem Profilblech

### 3.4 Außenanlagen

Der Vorgarten besteht aus einer Rasenfläche mit einem kleinen runden Pflanzbeet.

Die Zuwegung zum Hauseingang und zum Carport wurde mit Betonpflaster befestigt.

Der rückwärtige Garten besteht überwiegend aus einer ausgedehnten Rasenfläche. Der hausnahe Bereich wurde für die Wohneinheiten im Erdgeschoss mit Stabmattenzäunen als eigene Gartenfreiflächen abgetrennt. Die leichte Abschlüssigkeit des Gartenniveaus wurde mit Pflanzsteinen ausgeglichen.

Straßenseitig links an der Grundstücksgrenze wurden mehrere Gerätehäuschen in Blechbauweise aufgestellt. Ein wirtschaftlicher Wert wurde hierfür nicht angesetzt.

Im zentralen Bereich des rückwärtigen Gartens (Flurstück 560) wurden ein nicht beheizbarer Gartenpool, ein Holz-Gartenhaus und ein Holz-Pavillon errichtet. Zudem ist ein Grillplatz vorhanden.

Die Einfriedung besteht aus Hecken, Maschendrahtzäunen und Stabmattenzäunen. Am Carport ist noch ein zweiflügeliges verzinktes Gartentor vorhanden.

Der Zeitwert der baulichen Anlagen auf dem Flurstück 560 wurde überschlägig mit **rd. 30.000,00 €** angenommen.

### 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:

##### Flurstück 561:

- Das Eingangsvordach ist unterseitig neu zu verschalen.
- Im Keller sind Putzschäden und Ausblühungen an einzelnen Kellerwänden erkennbar. Zudem wurden Abwasserrohre erneuert. Die Wandöffnungen sind zu schließen.

- Das Treppenhaus ist renovierungsbedürftig.
- Im Vorflur (zu den WE- Nrn. 1 und 2 im EG) wurden Sondierungsbohrungen vorgenommen, um Heizungsrohre zu reparieren. Diese sind noch zu schließen.
- Im Abstellraum im DG wurde ein Loch in einer GK-Wand vorgefunden.
- Vom Carport und den Blech-Gerätehäuschen liegen keine Genehmigungsunterlagen aus den Bauakten der Stadt Marl vor. Das Carport ist ggf. nachgenehmigen zu lassen und bei den Blechgerätehäuschen wurde der Rückbau berücksichtigt.

Flurstück 560:

- Vom Gartenpool, dem Pavillon und den Blech-Gerätehäuschen liegen keine Genehmigungsunterlagen aus den Bauakten der Stadt Marl vor. Der Gartenpool und der Pavillon ist ggf. nachgenehmigen zu lassen und bei den Blechgerätehäuschen wurde der Rückbau berücksichtigt.

Die vorgenannten 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. 18.000,00 €** beim Flurstück 561 und bei Flurstück 560 ein **Wertabschlag in Höhe von rd. 8.000,00 €** festgestellt.

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 überdurchschnittlich gut für die Baualtersgruppe anzusehen.

Es ist nur ein geringer Unterhaltungsstau erkennbar.

## 4 Ermittlung der Verkehrswerte

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Vierfamilienhaus mit Carport bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 70, Flurstück 561, Gebäude- und Freifläche, Bebelstraße 19 und des mit einem Gartenhaus, einem Pavillon und einem Gartenpool bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 70, Flurstück 560 Gebäude- und Freifläche Bebelstraße 19, beide in 45770 Marl zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

|                                                    |                       |                         |                                        |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------------------|
| Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Bebelstraße 19 |                       |                         |                                        |
| <b>Grundbuch</b><br>Marl                           | <b>Blatt</b><br>30085 | <b>lfd. Nr.:</b><br>1   |                                        |
| <b>Gemarkung</b><br>Marl                           | <b>Flur</b><br>70     | <b>Flurstück</b><br>560 | <b>Fläche:</b><br>1.167 m <sup>2</sup> |

|                                                    |                       |                         |                                      |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Bebelstraße 19 |                       |                         |                                      |
| <b>Grundbuch</b><br>Marl                           | <b>Blatt</b><br>30085 | <b>lfd. Nr.:</b><br>2   |                                      |
| <b>Gemarkung</b><br>Marl                           | <b>Flur</b><br>70     | <b>Flurstück</b><br>561 | <b>Fläche:</b><br>793 m <sup>2</sup> |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen 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: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

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

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

#### 4.2.4 Bewertung des Grundstücks

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

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

##### **Hinweis:**

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

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

##### **Vergleichswertverfahren**

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

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl 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 renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dennoch wird das Sachwertverfahren angewendet. Dies wird wie folgt begründet:

- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten (BGF-Berechnung, NHK-Daten, Baujahr Restnutzungsdauer, bundesdurchschnittlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

### **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:                      | Drewer-Nord                 |
| Bodenrichtwertnummer:          | 3099                        |
| Bodenrichtwert:                | 260 €/m <sup>2</sup> (ebf.) |
| Stichtag des Bodenrichtwertes: | 2025-01-01                  |

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

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| Beitragszustand:     | beitragsfrei   |
| Nutzungsart:         | Wohnbaufläche  |
| Geschosszahl:        | I – II         |
| Tiefe:               | 35 m           |
| Bemerkung:           | Schreierstraße |

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 der Bodenwerte

##### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

|                    |                                                                |
|--------------------|----------------------------------------------------------------|
| Flur:              | 70                                                             |
| Flurstück:         | 561                                                            |
| Beitragszustand:   | beitragsfrei                                                   |
| Entwicklungsstufe: | baureifes Land                                                 |
| Grundstücksfläche: | 793 m <sup>2</sup>                                             |
| Grundstückstiefe:  | rd. 28 m                                                       |
| tats. Nutzung:     | Das Flurstück ist mit einem Wohnhaus und einem Carport bebaut. |

| <b>Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 561</b>                        |   |                               |
|------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------|
| <b>Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)</b>                             |   | <b>260,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge                                 | × | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |
| beitragsfreier Bodenrichtwert                                          | = | 260,00 €/m <sup>2</sup>       |
| Anpassung an Stichtag 24.04.2025 <sup>1)</sup>                         | + | 0,00 €                        |
| beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag                              | = | 260,00 €/m <sup>2</sup>       |
| Ausrichtung des Gartens nach Norden <sup>2)</sup>                      | × | 0,95                          |
| lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag              | = | 247,00 €/m <sup>2</sup>       |
| Anpassung an die Nutzung <sup>3)</sup>                                 | × | 1,00                          |
| Anpassung an die Geschosszahl <sup>4)</sup>                            | × | 1,00                          |
| Grundstückstiefenanpassung (28 m i. M. statt 35 m) <sup>5)</sup>       | × | 1,07                          |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 264,29 €/m <sup>2</sup>       |
| Zu-/Abschläge                                                          | ± | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert             | = | 264,29 €/m <sup>2</sup>       |
| Grundstücksfläche                                                      | × | 793,00 m <sup>2</sup>         |
|                                                                        | = | 209.581,97 €                  |
| Zu-/Abschläge                                                          | ± | 0,00 €                        |
| beitragsfreier Bodenwert                                               | = | 209.581,97 €                  |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge     | – | 0,00 €                        |
| Bodenwert                                                              | = | 209.581,97 €                  |
| <b>Bodenwert, Flurstück 561, gerundet</b>                              |   | <b>rd. 209.600,00 €</b>       |

##### **Anmerkungen zu den Anpassungen:**

- 1) Der Bodenrichtwert ist in den vorangegangenen drei Jahren konstant geblieben und wurde im letzten Jahr um 15,00 €/m<sup>2</sup> angehoben. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.
- 2) Bei Wohnbaugrundstücken wird die Ausrichtung des Grundstücks, insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung berücksichtigt. Im Bodenrichtwert ist die Ausrichtung nicht berücksichtigt. Es ist daher nahe liegend, dass Grundstücke mit Nordausrichtung gegenüber Grundstücken mit Südausrichtung im Wert geringer anzusetzen sind.

Bei dem Bewertungsobjekt wird die Ausrichtung nach Norden mit einem Abschlag in Höhe von 5% berücksichtigt.

- 3) Der Bodenrichtwert ist für die allgemeine Wohnnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 4) Der Bodenrichtwert ist für die ein- bis zweigeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit ist somit nicht erforderlich.
- 5) Für die Anpassung des Bodenrichtwertes an die Grundstückstiefe des Bewertungsobjektes wurden vom örtlichen Gutachterausschuss Auswertungsergebnisse veröffentlicht. Demnach ist bei einer Grundstückstiefe von rd. 28 m ein Zuschlag in Höhe von 7 % anzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert des Flurstücks 561 zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 auf **209.600,00 €** geschätzt.

#### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

|                    |                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Flur:              | 70                                                                                                                                                                                                  |
| Flurstück:         | 560                                                                                                                                                                                                 |
| Beitragszustand:   | beitragsfrei                                                                                                                                                                                        |
| Entwicklungsstufe: | hausnahes Gartenland ohne eigene Erschließung                                                                                                                                                       |
| Grundstücksfläche: | 1.167 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                |
| Grundstückstiefe:  | rd. 40 m                                                                                                                                                                                            |
| tats. Nutzung:     | Das Flurstück ist mit einem Gartenpool, einem Holz-Gartenhaus, einem Holz-Pavillon, einem Grillplatz und zumindest Teilen von Blechgerätehäuschen bebaut und wird als hausnahes Gartenland genutzt. |

| <b>Ermittlung des Bodenwerts, Flurstück 560</b>           |   |                               |
|-----------------------------------------------------------|---|-------------------------------|
| <b>Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)</b>                |   | <b>260,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge                    | × | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |
| beitragsfreier Bodenrichtwert                             | = | 260,00 €/m <sup>2</sup>       |
| Anpassung an Stichtag 24.04.2025                          | + | 0,00 €                        |
| beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag                 | = | 260,00 €/m <sup>2</sup>       |
| Anpassung an die Nutzung <sup>1)</sup>                    | × | 0,20                          |
| lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag | = | 52,00 €/m <sup>2</sup>        |
| Grundstücksfläche                                         | × | 1.167 m <sup>2</sup>          |
| Bodenwert                                                 | = | 60.684,00 €                   |
| <b>Bodenwert, Flurstück 560, gerundet</b>                 |   | <b>rd. 60.700,00 €</b>        |

#### **Anmerkungen zu den Anpassungen:**

- 1) Das Flurstück ist ohne Bodenordnung nicht selbständig nutzbar und kann daher nur als hausnahes Gartenland genutzt werden. Für vergleichbare Grundstücke hat der örtliche Gutachterausschuss festgestellt, dass der Wert dieser Flächen im Mittel bei etwa 20 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes für baureifes Land liegt. Der vorgenannte Wertfaktor wird daher in Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert des Flurstücks 560 zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 auf **60.700,00 €** 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<br>(m²) | Anzahl<br>(Stck.) | tatsächliche Nettokaltmiete |                  |                 |
|----------|---------------|----------------|-------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|
|          |               |                |                   | (€/m²)                      | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohnhaus | Wohneinheit 1 | 53             |                   |                             | 360,00           | 4.320,00        |
| Wohnhaus | Wohneinheit 2 | 65             |                   |                             | 399,90           | 4.798,80        |
| Wohnhaus | Wohneinheit 3 | 124            |                   |                             | 992,00           | 11.904,00       |
| Wohnhaus | Wohneinheit 4 | 89             |                   |                             | 525,00           | 6.300,00        |
| Carport  | Einstellplatz |                | 1                 |                             | 25,00            | 300,00          |
| Summe    |               |                |                   |                             | 2.301,90         | 27.622,80       |

| Gebäude  | Mieteinheit   | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|----------|---------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|          |               |                |                   | (€/m²)                                | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohnhaus | Wohneinheit 1 | 53             |                   | 8,20                                  | 434,60           | 5.215,20        |
| Wohnhaus | Wohneinheit 2 | 65             |                   | 8,20                                  | 533,00           | 6.396,00        |
| Wohnhaus | Wohneinheit 3 | 124            |                   | 8,00                                  | 992,00           | 11.904,00       |
| Wohnhaus | Wohneinheit 4 | 89             |                   | 8,00                                  | 712,00           | 8.544,00        |
| Carport  | Einstellplatz |                | 1                 |                                       | 25,00            | 300,00          |
| Summe    |               |                |                   |                                       | 2.696,60         | 32.359,20       |

Insgesamt sind von den vier Wohneinheiten drei vermietet. Die Wohneinheit 3 im OG ist von der Miteigentümerin selbst genutzt. Bei der Eigennutzung wird die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in Ansatz gebracht. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Mietabweichungen werden wertbeeinflussend als boG berücksichtigt.

|                                                                                                                                      |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                      | <b>32.359,20 €</b>    |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(20,90 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)         | – <b>6.764,18 €</b>   |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                         | = <b>25.595,02 €</b>  |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>3,5 % von 209.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)                                    | – <b>7.336,00 €</b>   |
| <b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                    | = <b>18.259,02 €</b>  |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21)<br>bei p = 3,5 % Liegenschaftszinssatz<br>und n = 50 Jahren Restnutzungsdauer | × <b>23,456</b>       |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                   | = <b>428.283,57 €</b> |
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                          | + <b>209.600,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                       | = <b>637.883,57 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                               | ± <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                      | = <b>637.883,57 €</b> |

#### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

|                                                                    |            |                     |
|--------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| • Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten (vgl. Abschnitt 3.5.2) | –          | 18.000,00 €         |
| • Wert der Photovoltaikanlage (vgl. Abschnitt 4.4.4)               | +          | 50.800,00 €         |
| • Abweichung von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete        | –          | 4.736,40 €          |
|                                                                    | =          | 665.947,17 €        |
| <b>Ertragswert</b>                                                 | <b>rd.</b> | <b>666.000,00 €</b> |

#### 4.4.4 Werteinfluss der „Einnahmen“ aus dem Betrieb der Photovoltaikanlage (PVA)

Bei der Photovoltaikanlage handelt es sich, im Gegensatz zu anderen besonderen Einrichtungen (Kamin, Kachelofen o.ä.) um eine Anlage, die Erträge erbringt.

Um den Grundsatz der Gleichbehandlung des Werteinflusses in den ausgewählten Bewertungsmodellen einzuhalten, wird die Photovoltaikanlage als besondere objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) sowohl in der Ertragswertberechnung, als auch in der Sachwertberechnung berücksichtigt.

In nachfolgender Wertermittlung wird die eingesparte Energie (durch Selbstversorgung) und die Einspeisevergütung des Energieversorgers abzüglich der Bewirtschaftungskosten auf die Restnutzungsdauer der Photovoltaikanlage kapitalisiert.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der Anlage wird auf 30 Jahre geschätzt. Für die Kapitalisierung wird der Liegenschaftszinssatz der baulichen Anlage zu Grunde gelegt.

Die Bewirtschaftungskosten der Anlage werden mit 2 % angesetzt.

Laut Auskunft der Miteigentümerin wurde die Anlage 2012 installiert. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher mit rd. 17 Jahren berücksichtigt.

**Eingesparte Energie** (Summe des jährlichen Stromverbrauchs eines Drei-Personenhaushalts)

Berechnungsgrundlage:

⊗ Verbrauch rd. 3.000 kWh/a

⊗ Strompreis 41,2 Cent/kWh (Veröffentlichung für das 2. Halbjahr 2024 des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden)

= 1.236,00 € €

**Energieeinspeisung** laut Abrechnung des Netzbetreibers

Für das Jahr 2023 (Zeitraum 01.01.2023 bis 30.11.2023) wurden für 11 Monate 2.621,71 € vergütet. Das entspricht für das Gesamtjahr

+ 2.860,05 €

**jährlicher Rohertrag**

= 4.096,05 €

**Bewirtschaftungskosten der Photovoltaikanlage (2 %)**

– 81,92 €

**jährlicher Reinertrag**

= 4.014,13 €

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei  $p = 3,5\%$  Liegenschaftszinssatz

und  $n = 17$  Jahren Restnutzungsdauer

× 12,651

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

= 50.782,76 €

**Wert der Photovoltaikanlage als boG**

**rd. 50.800,00 €**

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

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Marktübliche Nettokaltmiete

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

##### Wohnungsmiete der Wohneinheiten Nrn. 1 und 2

| Einflussgrößen                                                                                                                                                                      | Wert der Einflussgrößen | Mietwert                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Basismiete aus Tabelle:<br>Baualtersklasse, Gruppe VI, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1992 bis 2001 bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, Mittelwert wegen fikt. Baujahr 1995 |                         | 8,00 €/m <sup>2</sup>           |
| Zuschlag für Gartennutzung                                                                                                                                                          | + 2,5 %                 |                                 |
| Summe der Zu- und Abschläge:                                                                                                                                                        | + 2,5 %                 | + 0,20 €/m <sup>2</sup>         |
| <b>Mietwert laut Mietspiegel:</b>                                                                                                                                                   |                         | <b>rd. 8,20 €/m<sup>2</sup></b> |

##### Wohnungsmiete der Wohneinheit Nr. 3

| Einflussgrößen                                                                                                                                                                      | Wert der Einflussgrößen | Mietwert                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Basismiete aus Tabelle:<br>Baualtersklasse, Gruppe VI, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1992 bis 2001 bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, Mittelwert wegen fikt. Baujahr 1995 |                         | 8,00 €/m <sup>2</sup>           |
| Abschlag für Wohnungsgröße                                                                                                                                                          | - 2,5 %                 |                                 |
| Zuschlag für Gartennutzung                                                                                                                                                          | + 2,5 %                 |                                 |
| Summe der Zu- und Abschläge:                                                                                                                                                        | ± 0 %                   | ± 0,00 €/m <sup>2</sup>         |
| <b>Mietwert laut Mietspiegel:</b>                                                                                                                                                   |                         | <b>rd. 8,00 €/m<sup>2</sup></b> |

#### Wohnungsmiete der Wohneinheit Nr. 4

| Einflussgrößen                                                                                                                                                                      | Wert der Einflussgrößen | Mietwert                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Basismiete aus Tabelle:<br>Baualtersklasse, Gruppe VI, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1992 bis 2001 bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, Mittelwert wegen fikt. Baujahr 1995 |                         | 8,00 €/m <sup>2</sup>           |
| Summe der Zu- und Abschläge:                                                                                                                                                        | ± 0 %                   | ± 0,00 €/m <sup>2</sup>         |
| <b>Mietwert laut Mietspiegel:</b>                                                                                                                                                   |                         | <b>rd. 8,00 €/m<sup>2</sup></b> |

#### Carportmiete

Bei dem Carport wurde ein Mietwert in Höhe von 25,00 €/Mon. als marktüblich angenommen.

#### Rohertrag

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

#### Bewirtschaftungskosten

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

Dabei wurde darauf geachtet, dass das Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten basieren auf der II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2015, aktualisiert gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 auf den 01.01.2025.

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

##### Verwaltungskosten

Wohnungen (bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude): 359,00 €/Jahr

Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 47,00 €/Jahr

##### Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 14,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr

##### Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

#### Angesetzte Verwaltungskosten:

| Wohn-/Nutzungsart                    | Anzahl  |   | Kostenansatz   |          | Summe:            |
|--------------------------------------|---------|---|----------------|----------|-------------------|
| Wohnung                              | 4 Stck. | x | 359,00 €/Stck. | =        | 1.436,00 €        |
| Garagen oder ähnliche Einstellplätze | 1 Stck. | x | 47,00 €/Stck.  | =        | 47,00 €           |
|                                      |         |   |                | <b>Σ</b> | <b>1.483,00 €</b> |

**Ange-setzte Instandhaltungskosten:**

| Wohn-/Nutzungsart | Anzahl             |   | Kostenansatz           |   | Summe:              |
|-------------------|--------------------|---|------------------------|---|---------------------|
| Wohnung           | 331 m <sup>2</sup> | x | 14,00 €/m <sup>2</sup> | = | 4.634,00 €          |
|                   |                    |   |                        |   | <b>Σ 4.634,00 €</b> |

**Ange-setztes Mietausfallwagnis:**

| Wohn-/Nutzungsart        | Ansatz |   | Kostenansatz |   | Summe:            |
|--------------------------|--------|---|--------------|---|-------------------|
| Wohn- und Mischnutzungen | 2 %    | x | 32.359,20 €  | = | 647,18 €          |
|                          |        |   |              |   | <b>Σ 647,18 €</b> |

**Summe Bewirtschaftungskosten:** = **6.764,18 €**

**prozentualer Anteil vom Rohertrag** = **20,90 %**

**Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der zu erwartenden Restnutzungsdauer und der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Der regionale Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (inkl. gew. Anteil bis 20 % vom Rohertrag) wurde im Grundstücksmarktbericht für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl mit 3,7 % ± 0,8 % angegeben. Dabei wurde eine mittlere Wohnfläche von 255 m<sup>2</sup>, eine durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhe von 6,50 €/m<sup>2</sup> und eine Restnutzungsdauer von 34 Jahren festgestellt. Das Bewertungsobjekt wird insgesamt als besser als der Durchschnitt eingeschätzt, welches den Liegenschaftszinssatz geringfügig mindert. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird daher innerhalb der angegebenen Spannen und nach Einschätzung der Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes im regionalen Markt mit 3,5 % angenommen.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

**Restnutzungsdauer**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

## **4.5 Sachwertermittlung**

### **4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

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

### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig).

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

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

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

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

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch bei der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

#### 4.5.3 Sachwertberechnung

|                                                                    |                         |                         |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Gebäude</b>                                                     | Wohnhaus                | Carport                 |
| <b>Berechnungsbasis</b>                                            |                         |                         |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                         | 687,00 m <sup>2</sup>   | 18,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>NHK, Gebäude (inkl. BNK)</b>                                    |                         |                         |
| • NHK im Basisjahr (2010) nach BGF                                 | 717,00 €/m <sup>2</sup> | 181,00 €/m <sup>2</sup> |
| • Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)                          | 492.579,00 €            | 3.258,00 €              |
| <b>NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)</b>       |                         |                         |
| • NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)                              | 17.840,00 €             | 0,00 €                  |
| • NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)                         | 0,00 €                  | 0,00 €                  |
| <b>Baupreisindex (BPI) 02/2025 (2010 = 100)</b>                    | 187,2                   | 187,2                   |
| <b>Regionalfaktor</b><br>(↗ ortsübliche Herstellungskosten)        | 1,0                     | 1,0                     |
| <b>Herstellungskosten (inkl. BNK)</b>                              |                         |                         |
| • Normgebäude                                                      | 922.107,89 €            | 6.098,98 €              |
| • besondere Bauteile                                               | 33.396,48 €             | 0,00 €                  |
| • besondere Einrichtungen                                          | 0,00 €                  | 0,00 €                  |
| <b>Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)</b>                        | 955.504,37 €            | 6.098,98 €              |
| <b>Alterswertminderung</b>                                         |                         |                         |
| Modell                                                             | linear                  | linear                  |
| Gesamtnutzungsdauer                                                | 80 Jahre                | 40 Jahre                |
| Restnutzungsdauer                                                  | 50 Jahre                | 36 Jahre                |
| • prozentual, Normgebäude                                          | 37,50 %                 | 10,00 %                 |
| • Betrag, Normgebäude                                              | 345.790,46 €            | 609,90 €                |
| • prozentual, besondere Bauteile                                   | 37,50 %                 | 0,00 %                  |
| • Betrag, besondere Bauteile                                       | 12.523,68 €             | 0,00 €                  |
| • prozentual, besondere Einrichtungen                              | 0,00 %                  | 0,00 %                  |
| • Betrag, besondere Einrichtungen                                  | 0,00 €                  | 0,00 €                  |
| <b>Zeitwerte (inkl. BNK)</b>                                       |                         |                         |
| • Betrag, Normgebäude                                              | € 576.317,43 €          | 5.489,08 €              |
| • Betrag, besondere Bauteile                                       | € 20.872,80 €           | 0,00 €                  |
| • Betrag, besondere Einrichtungen                                  | € 0,00 €                | 0,00 €                  |
| <b>vorl. Sachwert der baulichen Anlagen</b><br>(ohne Außenanlagen) | € 597.190,23 €          | 5.489,08 €              |

|                                                                        |            |                     |
|------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| <b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>                           | <b>=</b>   | <b>602.679,31 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>                           | <b>+</b>   | <b>18.080,33 €</b>  |
| <b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>               | <b>=</b>   | <b>620.759,64 €</b> |
| <b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                            | <b>+</b>   | <b>209.600,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                            | <b>=</b>   | <b>830.359,64 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>                                 | <b>×</b>   | <b>0,8</b>          |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                 | <b>±</b>   | <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                           | <b>=</b>   | <b>664.287,71 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>                |            |                     |
| <b>Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand (vgl. Abschnitt 3.5.2)</b> | <b>–</b>   | <b>18.000,00 €</b>  |
| <b>Wert der Photovoltaikanlage (vgl. Abschnitt 4.4.4)</b>              | <b>+</b>   | <b>50.800,00 €</b>  |
| <b>Abweichung von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete</b>       | <b>–</b>   | <b>4.736,40 €</b>   |
|                                                                        | <b>=</b>   | <b>692.351,31 €</b> |
| <b>Sachwert</b>                                                        | <b>rd.</b> | <b>692.000,00 €</b> |

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

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                                                              |                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Außenwände</b> (Wägungsanteil 23,0 %)                     |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3                                              | Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)              |
| <b>Dach</b> (Wägungsanteil 15,0 %)                           |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3                                              | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)                  |
| <b>Fenster und Außentüren</b> (Wägungsanteil 11,0 %)         |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 2                                              | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                                                               |
| <b>Innenwände und -türen</b> (Wägungsanteil 11,0 %)          |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 2                                              | Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen                       |
| <b>Deckenkonstruktion</b> (Wägungsanteil 11,0 %)             |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3                                              | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| <b>Fußböden</b> (Wägungsanteil 5,0 %)                        |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3                                              | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                                                                       |
| Standardstufe 4                                              | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion                                         |
| <b>Sanitäreinrichtungen</b> (Wägungsanteil 9,0 %)            |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 2                                              | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest                                                                                  |
| <b>Heizung</b> (Wägungsanteil 9,0 %)                         |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3                                              | Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                                                                                 |
| <b>Sonstige technische Ausstattung</b> (Wägungsanteil 6,0 %) |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3                                              | Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen                                                   |

##### Hinweise:

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

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

## Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungs-<br>anteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|---------------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                           | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %                    |                |        | 1,0    |       |       |
| Dach                            | 15,0 %                    |                |        | 1,0    |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %                    |                | 1,0    |        |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %                    |                | 1,0    |        |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %                    |                |        | 1,0    |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                     |                |        | 0,3    | 0,7   |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                     |                | 1,0    |        |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                     |                |        | 1,0    |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                     |                |        | 1,0    |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %                   | 0,0 %          | 31,0 % | 65,5 % | 3,5 % | 0,0 % |

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser  
 Anbauweise: frei stehend  
 Abweichende Wohnungsgröße: Durchschnittliche Wohnungsgröße = 83 m<sup>2</sup>  
 Gebäudetyp: Typ 4.1 Mehrfamilienhäuser ≤ 6 WE

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                       | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1                                   | 615,00                                            | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| 2                                   | 670,00                                            | 31,0                                           | 207,70                                                 |
| 3                                   | 765,00                                            | 65,5                                           | 501,08                                                 |
| 4                                   | 915,00                                            | 3,5                                            | 32,03                                                  |
| 5                                   | 1.105,00                                          | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 |                                                   |                                                | = 740,81                                               |

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                                                             | =   | 740,81 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Abweichende Bauweise: frei stehend                                                                          | x   | 1,00                              |
| Abweichende Bauweise: Ein- bzw. Zweispänner                                                                 | x   | 1,03                              |
| Abweichende Wohnungsgröße: Ø Wohnungsgröße = ca. 83 m <sup>2</sup>                                          | x   | 0,94                              |
| Wohnfläche 50 m <sup>2</sup> entspricht Faktor 1,00<br>Wohnfläche 135 m <sup>2</sup> entspricht Faktor 0,85 |     |                                   |
| modifizierter NHK 2010 Grundwert                                                                            | =   | 717,25 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Normalherstellungskosten 2010                                                                               | rd. | <b>717,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |

Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses wurde wie folgt festgestellt:

$$\begin{aligned} \text{KG} &= 18,50 \text{ m} \times 8,90 \text{ m} = 164,65 \text{ m}^2 \\ \text{EG} &= 18,84 \text{ m} \times 9,24 \text{ m} = 174,08 \text{ m}^2 \\ \text{OG} &= 18,84 \text{ m} \times 9,24 \text{ m} = 174,08 \text{ m}^2 \\ \text{DG} &= 18,84 \text{ m} \times 9,24 \text{ m} = 174,08 \text{ m}^2 \\ &= 686,89 \text{ m}^2 \\ \text{somit} &\quad \text{rd. } 687 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

**Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

| besondere Bauteile und Einrichtungen | Zeitwert (inkl. BNK) |
|--------------------------------------|----------------------|
| Kelleraußentreppe                    | 2.925,00 €           |
| Hauseingang mit Vordach              | 936,00 €             |
| Balkon                               | 10.062,00 €          |
| Kaminofen mit Edelstahlschornstein   | 2.925,00 €           |
| kl. Dachgaube                        | 4.024,80 €           |
| <b>Summe:</b>                        | <b>20.872,80 €</b>   |

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

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

Nutzungsgruppe: Carports  
Anbauweise: einseitig angebaut  
Gebäudetyp: Typ 14.5 als Einzelcarport mit Flachdach

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

$$\begin{aligned} \text{Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert} &= 190,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ \text{Bauweise: einseitig angebaut} &\times 0,95 \\ \text{modifizierter NHK 2010 Grundwert} &= 180,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ \text{Normalherstellungskosten 2010} &\text{rd. } \mathbf{181,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}} \end{aligned}$$

Die Brutto-Grundfläche des Carports wurde wie folgt festgestellt:

$$\begin{aligned} \text{EG} &= 3,00 \text{ m} \times 6,00 \text{ m} = 18,00 \text{ m}^2 \\ &= 18,00 \text{ m}^2 \\ \text{somit} &\quad \text{rd. } 18 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Anmerkungen:

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

## **Berechnungsbasis**

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

## **Herstellungskosten**

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

## **Baupreisindex**

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

Zum Wertermittlungsstichtag wurde der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt letztmalig für Februar 2025 ermittelt und lag bei 187,2 Punkten.

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

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

## **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

## **Besondere Einrichtungen**

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

## **Baunebenkosten**

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

## Außenanlagen

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

| <b>Außenanlagen (Zeitwerte), Flurstück 561</b>  | <b>Sachwert<br/>(inkl. BNK)</b> |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 3 % der Gebäudesachwerte | 18.080,33 €                     |
| Summe                                           | 18.080,33 €                     |

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wegbefestigungen und Randeinfassungen, Pflanzsteine zur Abböschung
- Bepflanzungen
- Einfriedungen

| <b>Außenanlagen (Zeitwerte), Flurstück 560</b> | <b>Sachwert<br/>(inkl. BNK)</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|
| pauschale Schätzung:                           | 30.000,00 €                     |
| Summe                                          | 30.000,00 €                     |

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wegbefestigungen und Randeinfassungen
- Bepflanzungen
- Einfriedungen
- Gartenpool (nicht beheizbar)
- Holz-Gartenhäuschen
- Pavillon
- Grillplatz

## Gebäudealter

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1942 errichtet und ist somit rd. 83 Jahre alt.

## Gesamtnutzungsdauer

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

Da jedoch das Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abstellt, wird die GND von 80 Jahren angesetzt.

Die Gesamtnutzungsdauer des Carports wird mit rd. 40 Jahren angesetzt.

## 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 Unterhaltungstaus 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  
Tatsächliches Gebäudealter: 83 Jahre  
Restnutzungsdauer: überschritten

Getätigte Modernisierungen sind hierin noch nicht berücksichtigt.

#### Carport

Übliche Gesamtnutzungsdauer: 30 Jahre  
Tatsächliches Gebäudealter: 4 Jahre  
Restnutzungsdauer: 26 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<br>max. | Punkte<br>tats. |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4              | 4               |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2              |                 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2              | 1               |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2              | 1               |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4              | 4               |
| Modernisierung von Bädern                                         | 2              | 2               |
| Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)  | 2              | 2               |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2              | 1               |
| <b>Erreichte Gesamtpunktzahl</b>                                  |                | <b>15</b>       |

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

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

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

**(Modifizierte) Restnutzungsdauer**

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

Der interpolierte Mittelwert der modifizierten Restnutzungsdauer bei einem Gebäudealter von ≥ 80 Jahren und 15 Modernisierungspunkten wurde mit 50 Jahren festgestellt.

Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Gebäudealters (83 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (rd. 80 Jahre) wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßem Gebrauch und erforderlicher Instandhaltung aufgrund der Modernisierungen auf 50 Jahre geschätzt. Das fiktive Gebäudealter liegt demnach bei 80 Jahre – 50 Jahre = 30 Jahre. Das fiktive Baujahr liegt bei 2025 – 30 Jahre = **1995**. 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

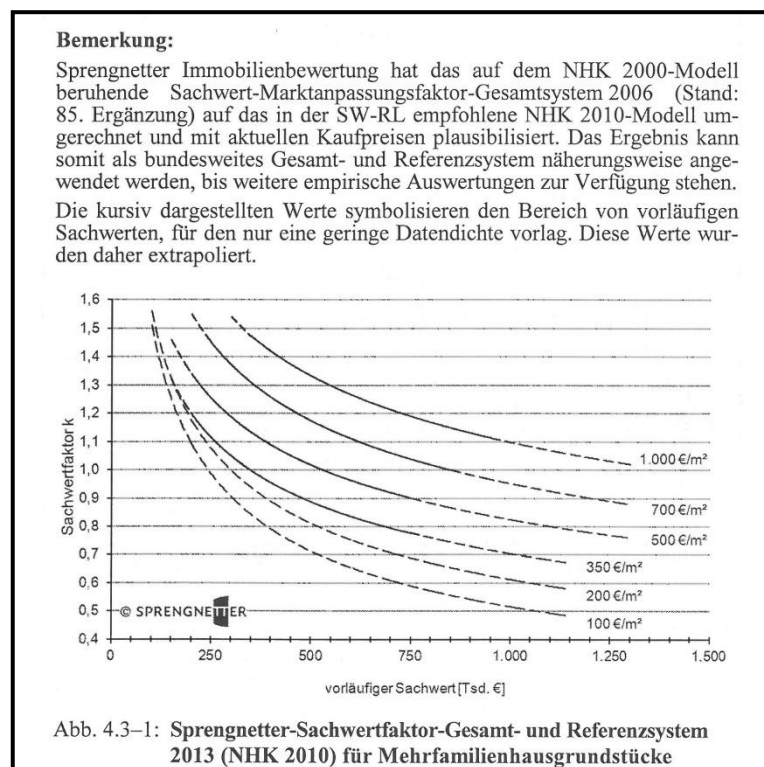
Sachwertfaktoren für vergleichbare Grundstücke wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl nicht veröffentlicht. Im Grundstücksmarktbericht werden lediglich Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen.

Zur ersten Einschätzung werden daher, ungeachtet des Herleitungsmodells, die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser des örtlichen Gutachterausschusses mit denen des Referenzsystems verglichen. Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 500.000 € (weil die örtliche Auswertung im GMB hier etwa die Mitte der Auswertung definiert) und einem Bodenrichtwert in Höhe von 260 €/m<sup>2</sup> wurde festgestellt, dass der örtliche Sachwertfaktor mit 0,9 etwa um 0,1 höher liegt, als der Sachwertfaktor des Referenzsystems.

Zur Orientierung und Einschätzung des örtlichen Marktes wird hier zunächst das veröffentlichte Gesamt- und Referenzsystem der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren herangezogen, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße angegeben wurden (vgl. Abb. 4.3-1).

Die nachfolgende Auswertung wurde für Mehrfamilienhausgrundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von 150.000 € bis 1.300.000 € angegeben.

Aus der Abb. 4.3-1 ist erkennbar, dass sich die Sachwertkurven mit zunehmendem vorläufigen Sachwert weiter abflachen. Hier ist zunächst zu erwarten, dass die Kurve bei höherpreisigen Objekten irgendwann soweit abgeflacht ist, dass der Sachwertfaktor auch bei höheren vorläufigen Sachwerten konstant bleibt. Andere Daten lagen zur Wertermittlung nicht vor.



Quelle: Sprengnetter Arbeitsmaterialien Band 2 Abschnitt 3.03/4.3/2

Beim Bewertungsobjekt wurde ein vorläufiger Sachwert in Höhe von rd. 825 T€ festgestellt. Bei einem Bodenwert von rd. 260 €/m<sup>2</sup> ergibt sich daraus ein Sachwertfaktor des Referenzsystems um 0,70. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Abweichung von etwa 0,10 befindet sich der Sachwertfaktor im Bereich um 0,80. Nach einer Proberechnung im Sachwertverfahren wurde mit einem Sachwertfaktor von 0,80 eine Übereinstimmung mit dem Ertragswert erreicht.

Es wurde festgestellt, dass diese Herangehensweise aufgrund der Datengrundlage mit einer nicht bestimmbareren Unschärfe behaftet ist. Das Sachwertverfahren kann daher zur Bestimmung des Verkehrswertes nur mit einer geringeren Gewichtung zur Bildung des Verkehrswertes herangezogen werden.

### **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.

## **4.6 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 als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

#### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Flurstück 561:

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

rd. **666.000,00 €**,  
rd. **692.000,00 €** ermittelt.

Flurstück 560:

Der **Verkehrswert** setzt sich zusammen aus Bodenwert, Zeitwert der baulichen Anlagen und Wertminderung für Bauschäden und Baumängel (Rückbaukosten, ggf. Genehmigungskosten/Prüfungen).

Der **Bodenwert** wurde mit  
der **Zeitwert der baulichen Anlagen** mit  
und die **Wertminderung für Baumängel/Bauschäden** mit  
**Der Verkehrswert des Flurstücks 560 beträgt somit**

rd. **60.700,00 €**,  
rd. **30.000,00 €**,  
rd. **8.000,00 €** ermittelt.  
**rd. 82.700,00 €.**

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 [b] und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,5 [d] beigemessen.

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Insgesamt erhalten somit             |                              |
| das Ertragswertverfahren das Gewicht | 1,0 (a) x 1,0 (b) = 1,00 und |
| das Sachwertverfahren das Gewicht    | 0,7 (c) x 0,5 (d) = 0,35.    |

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[666.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 692.000,00 \text{ €} \times 0,35] / 1,35 = 672.740,74 \text{ €}$  rd. 673.000,00 €

#### 4.6.5 Verkehrswerte

##### Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Bebelstraße 19

|                          |                       |                         |                                        |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------------------|
| <b>Grundbuch</b><br>Marl | <b>Blatt</b><br>30085 | <b>Ifd. Nr.:</b><br>1   |                                        |
| <b>Gemarkung</b><br>Marl | <b>Flur</b><br>70     | <b>Flurstück</b><br>560 | <b>Fläche:</b><br>1.167 m <sup>2</sup> |

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Bebelstraße 19

|                          |                       |                         |                                      |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| <b>Grundbuch</b><br>Marl | <b>Blatt</b><br>30085 | <b>Ifd. Nr.:</b><br>2   |                                      |
| <b>Gemarkung</b><br>Marl | <b>Flur</b><br>70     | <b>Flurstück</b><br>561 | <b>Fläche:</b><br>793 m <sup>2</sup> |

Die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Vierfamilienhaus mit Carport bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 70, Flurstück 561, Gebäude- und Freifläche, Bebelstraße 19 und des mit einem Gartenhaus, einem Pavillon und einem Gartenpool bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 70, Flurstück 560 Gebäude- und Freifläche Bebelstraße 19, beide in 45770 Marl, wurden entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Ertrags- und Sachwerten zum Wertermittlungstichtag 24.04.2025 mit rd.

**673.000,00 €**

(in Worten: sechshundertdreißigtausend Euro) für Flurstück 561

und

**82.700,00 €**

(in Worten: zweiundachtzigtausendsiebenhundert Euro) für Flurstück 560

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 26. Mai 2024

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

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

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

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

### **5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2025
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2025
- [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 2025
- [b] **Stadt Marl**  
Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Marl (Stand 01.04.2024)

### **5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

#### **BauGB:**

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

#### **BauNVO:**

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

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

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

#### **ImmoWertV:**

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

#### **BGB:**

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

#### **GEG:**

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

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

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

**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 Wohnflächen
- Anlage 7: Amtliche Auskünfte