

## **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  
E-Mail: info@rueping.eu  
Web: www.rueping.eu

**Geschäftsnummer: 032 K 025/25**  
**Gutachtennummer: 2025-07-049**

**Marl, den 11. März 2026**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Dreifamilienhaus mit Anbau und Garagen bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 164, Flurstück 30, Gebäude- und Freifläche, Schildstraße 4 in 45770 Marl.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurden zum Stichtag 03.03.2026 ermittelt mit rd.

**201.000,00 €**

**(in Worten: zweihunderteintausend Euro)**

**Die Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, weil der Eigentümer zu den Ortsbesichtigungen zwar anwesend war aber einer Innenbesichtigung nicht zugestimmt hat. Die Bewertung erfolgte daher auftragsgemäß nach dem äußeren Anschein. In der Wertermittlung wurde ein Risikoabschlag vorgenommen.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
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.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Dreifamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung.....	12
3.2.3	Ausführung und Ausstattung.....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	13
3.2.6	Beschreibung der Wohneinheiten.....	14
3.3	Garagen.....	15
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.3.2	Ausführung und Ausstattung.....	15
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.3.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	16
3.3.5	Beschreibung der Nutzereinheit.....	16
3.4	Außenanlagen.....	16
3.5	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung.....	16
3.5.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau.....	16
3.5.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
4.1	Grundstücksdaten.....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	18
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	19
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	20
4.2.4	Bewertung des Grundstücks.....	20
4.3	Bodenwertermittlung.....	22
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale.....	22
4.3.2	Ermittlung der Bodenwerte.....	22
4.4	Gebäudealter, Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	24
4.5	Ertragswertermittlung.....	26
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	29
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	30
4.6	Sachwertermittlung.....	33
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	33

4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	34
4.6.3	Sachwertberechnung .....	37
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	39
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	44
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	44
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	44
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	45
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	45
4.7.5	Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung .....	45
4.7.6	Verkehrswert.....	46
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	48
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	48
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen .....	48
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	48
6	Verzeichnis der Anlagen .....	50

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll ein mit einem Dreifamilienwohnhaus mit Anbau und Garagen bebautes Grundstück.	
Objektadresse:	Schildstraße 4 45770 Marl	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von:	Marl
	Blatt-Nr.:	1229
	Laufende Nr. des Grundstücks:	1
	Gemarkung:	Marl
	Flur:	164
	Flurstück:	30
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Schildstraße 4
	Größe:	527 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Marl Adolf-Grimme-Straße 3 45768 Marl
	Auftrag vom 22. Juli 2025
Eigentümer: (laut Grundbuch)	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung	
Derzeitige Nutzung:	Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Wohnhaus mit Anbau mit drei Wohneinheiten und eine Doppelgarage.	
Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung zur Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.	
Wertermittlungsstichtag:	03. März 2026	
Tag der Ortsbesichtigung:	24. November 2025 03. März 2026	
Dauer der Ortsbesichtigungen:	Beginn:	10.00 Uhr
	Ende:	10.15 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	<b>Die Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, weil der Eigentümer zu der Ortsbesichtigung zwar anwesend war, aber einer Innenbesichtigung nicht zugestimmt hat. Die Bewertung erfolgte daher auftragsgemäß nach dem äußeren Anschein. In der Wertermittlung wurde ein Risikoabschlag vorgenommen.</b>	

Zur ersten Ortsbesichtigung waren der Eigentümer sowie der Sachverständige Volker Rüping anwesend.

Zur zweiten Ortsbesichtigung war nur der Sachverständige Volker Rüping anwesend.

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

- Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000)
- Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000)
- Auszug aus der Flurkarte des Kreises Recklinghausen für die Stadt Marl vom 30.10.2020
- beglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Marl Blatt 1229, Seiten 1 – 15 von 15, vom 16.06.2025 mit letzter Änderung vom 16.06.2025
- Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Marl, Stand 01.04.2024 (derzeitig aktueller Stand)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt des Kreises Recklinghausen vom 03.11.2020
- eine Bauakte vom Bauordnungsamt der Stadt Marl
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl vom 28.10.2020
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Zentralen Betriebshofes Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 05.11.2020
- erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

Einige Auskünfte wurden bereits im Jahr 2020 eingeholt. Nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt wurden zwischenzeitlich keine baulichen Veränderungen vorgenommen, daher wurden die vorgenannten Auskünfte verwendet.

## 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 derzeitig stattfindenden Strukturwandel.  Die beschäftigungsstärksten Unternehmen kommen aus den Bereichen Chemie und Logistik.	
Theater/Museen:	In Marl bietet u. a. das Theater ein sehr abwechslungsreiches Programm.  Am Rathaus befindet sich das Skulpturenmuseum Glaskasten, in dem überwiegend zeitgenössische Kunst ausgestellt wird.  Im Volkspark befindet sich die restaurierte Wassermühle aus dem 17. Jahrhundert, die derzeitig als Heimatmuseum genutzt wird.	
Naherholung/Freizeit:	Im Stadtteil Alt-Marl befindet sich der Volkspark mit Teichanlagen, dem Guido-Heiland-Bad, einer Reithalle und einer Tennisanlage. Weitere Freibäder befinden sich am Chemiepark und im Ortsteil Marl-Hüls.	
Bildung:	In Marl sind Schulen aller Art zu finden. Angefangen von Grund-, Haupt- und Realschulen befinden sich auch Gymnasien, Gesamtschulen sowie Sonder- und Förderschulen im Stadtgebiet.  Die Aus- und Weiterbildung wird durch verschiedene andere Schulen wie z. B. dem Hans-Böckler Berufskolleg abgerundet.	
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Recklinghausen Bochum Dortmund Essen Münster	(ca. 7,5 km entfernt) (ca. 24 km entfernt) (ca. 41 km entfernt) (ca. 39 km entfernt) (ca. 59 km entfernt)

Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 72 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	BAB 43 Richtung Münster bzw. Wuppertal Auffahrt Marl-Sinsen	(ca. 4 km entfernt)
Bahnhof:	Anschlussstelle Marl-Sinsen	(ca. 0,8 km entfernt)
Flughafen:	Dortmund-Wickede Düsseldorf Rhein-Ruhr	(ca. 53 km entfernt) (ca. 66 km entfernt)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Sinsen-Lenkerbeck.  Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich auf der Bahnhofstraße in fußläufiger Entfernung.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV mehrerer Linien befindet sich auf der Bahnhofstraße in unmittelbarer Nähe.  Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.
Wohn- und Geschäftslage:	einfache Wohnlage, vereinzelte Gewerbe- und Mischnutzungen im Bereich Bahnhofstraße und Straße „Am Großen Grunde“
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnnutzung in offener, zwei- bis viergeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	normal für den innerstädtischen Bereich  Nach Einsicht in die Lärmkartierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. <a href="https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de">https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de</a> ) liegen zum Bewertungsobjekt nur Lärmdaten des Straßenverkehrs und <i>Schiene (Bund) 24h-Pegel</i> vor. Für die Lärmkarten, <i>Schiene (Sonstige) 24h-Pegel</i> , <i>Flugverkehr</i> und <i>Industrie</i> liegen keine Daten in der unmittelbaren Nähe des Bewertungsobjektes vor. Demnach liegt der Lärmpegel durch Straßen- und Schienenlärm zwischen 60 bis 64 dB.  Der Lärmeinfluss ist im Bodenrichtwertniveau enthalten.  Bei den bisherigen Ortsbesichtigungen wurden insgesamt keine Auffälligkeiten festgestellt. Eine Wertanpassung des Bodenrichtwertes wird daher nicht für angemessen erachtet.
Topographie:	augenscheinlich eben

### 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	ca. 14,5 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 30: 527 m <sup>2</sup>

Grundstücksform: annähernd rechteckige Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau: verkehrsberuhigte Kommunalstraße, tlw. mit Schwellen und Tempo-10 Straßenabschnitten

Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt. Im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind einseitig Parkbuchten vorhanden.

Gehwege sind beidseitig vorhanden und mit Betonplatten befestigt.

Die Straßenbegrünung besteht aus mittelalten Lindenbäumen.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Stromanschluss

Frisch- und Abwasser (Frischwasserplakette an straßenseitiger Außenwand vorhanden)

Gas aus öffentlicher Versorgung (Gasplakette an straßenseitiger Außenwand vorhanden)

sonstige Anschlüsse unbekannt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

straßenseitige Grenzbebauung des Wohnhauses zur öffentlichen Verkehrsfläche und gartenseitige Grenzbebauung der Garagen zur Nachbarbebauung festgestellt

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 seit 1969 erfolgte. Vorangegangene Abbautätigkeiten sind jedoch unbekannt.

Bergbaubedingte Einwirkungen (Schieflagen, Rissbildungen o. ä.) wurden bei den Ortsbesichtigungen nicht festgestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Eine beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Marl, Blatt 1229, Seiten 1 – 15 von 15 vom 16.06.2025 mit letzter Änderung vom 16.06.2025 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

### **Eintragungen im Bestandsverzeichnis:**

#### Lfd. Nr. 1

Grundstück Gemarkung Marl, Flur 164, Flurstück 30, Gebäude- und Freifläche, Schildstraße 4, Größe 527 m<sup>2</sup>

### **Eintragungen in Abteilung II:**

*Die lfd. Nrn. 1 bis 8 zu 1 wurden gelöscht.*

#### Lfd. Nr. 9 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 25/25). Eingetragen am 16.06.2025.

*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 03.11.2020 ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 9, Seite 1).

Baulasten:

Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl sind zu den Bewertungsflurstücken mit Stand 28.10.2020 keine Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 9, Seite 2).

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

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

### **Bauplanungsrecht**

Darstellung im Flächennutzungsplan: Die Flächen der Bewertungsobjekte sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen 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 wurde eine Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Marl vom Sachverständigen eingesehen.

Demnach wurde die erste Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses gemäß Bauerlaubnis Nr. 31 vom 14. Oktober 1932 zum Neubau eines Wohnhauses erteilt, jedoch nicht ausgeführt.

Bei den vorhandenen baulichen Anlagen wird gemäß:

- Bauerlaubnis Nr. 78 vom 25. Februar 1938 zum Neubau eines Wohnhauses mit Anbau
  - Bauschein Nr. 108 vom 20. Januar 1950 zur Erweiterung des Anbaus
  - Bauschein Nr. 343 vom 14. Oktober 1952 zur Errichtung von zwei Autogaragen
  - Bauschein Nr. 503 vom 25.09.1970 zum Einbau eines Badezimmers und Abstellraumes als Anbau
- die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit unterstellt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

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

Beitrags- und Abgabensituation: Nach Auskunft des Zentralen Betriebshofes, Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 05.11.2020 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 9, Seite 3).

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die 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 Wertermittlungstichtag 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 Dreifamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	zweigeschossiges Gebäude Einspanner; frei stehend ausgeführt Das Hauptgebäude ist voll unterkellert. Der Anbau ist augenscheinlich nicht unterkellert (vgl. Anlage 6 Seite 1, keine Türen und Raumbenennungen im Anbau eingezeichnet, Annahme Niveau Streifenfundamente). Das Dachgeschoss ist gemäß Anlage 6, Seite 4 nur teilweise ausgebaut.
Baujahr:	1938  Das fiktive Baujahr wurde mit 1958 festgestellt (vgl. Abschnitt 4.4).
Außenansicht:	Putzfassade

### 3.2.2 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung: Im Laufe der bisherigen Standzeit des Gebäudes wurde eine Gasheizung installiert (Gasplakette an Außenwand) und die Fenster einschl. der Haustür sowie die Rollläden eingebaut (geschätzt etwa 80er Jahre).

Sonstige Modernisierungen sind unbekannt.

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:	unbekannt, bauzeittypisch ist Beton mit Verbundestrich
Kellermauerwerk:	Mauerwerk
Erd- und Obergeschossmauerwerk:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecke über KG und Holzbalkendecken über den Wohngeschossen
Dacheindeckung:	Pfannendeckung

#### **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Kellergeschoss:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kellerflur</li><li>• Luftschutzkeller</li><li>• Kellerräume der Wohneinheiten</li></ul>
Erd-, Ober- und Dachgeschoss:	Annahme: Es wird eine geschossweise Wohnungsaufteilung angenommen.

#### **Keller**

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	Stahlgitterfenster
Türen:	unbekannt

#### **Treppenaufgang**

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt

Geländer: unbekannt

#### **Dach**

Dachkonstruktion: Holztragkonstruktion

Dachform: Satteldach mit einer kleinen Dachgaube straßenseitig

Dacheindeckung: Pfannendeckung (grau)

Regenentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

#### **Fenster und Türen**

Fenster: Fenster aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung und Drehkippschlägen (Baujahr etwa 80er Jahre)

Rollläden: Kunststoff (grau)

Fensterbänke innen: unbekannt

Fensterbänke außen: Spaltplatten

Hauseingangstür: verglaste Kunststoffrahmentüren (weiß)

Wohnungstüren: unbekannt

Innentüren: unbekannt

### **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: Unbekannt, es konnte nur festgestellt werden, dass ein Gasanschluss vorhanden sein muss (Gasplakette an straßenseitiger Außenwand).

Warmwasserversorgung: unbekannt

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

Elektroinstallation: unbekannt

### **3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen**

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

Besondere Bauteile:

- Eingangstreppe mit Überdachung
- eine Dachgaube

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

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

### 3.2.6 Beschreibung der Wohneinheiten

Von den Wohneinheiten lagen keine Wohnflächenberechnungen vor und die Grundrisszeichnungen waren nicht aussagefähig genug für die Erstellung von Wohnflächenberechnungen aus den Bauzeichnungen, daher wurden die Wohnflächen geschätzt.

Ausgehend von den festgestellten Brutto-Grundflächen wird die jeweilige Wohnfläche nach Abzug der Konstruktionsfläche und des Treppenhauses mit 80 % (EG), 75 % (OG) und 40 % (DG, vgl. Anlage 6, Seite 4) angesetzt.

Die Brutto-Grundfläche des Hauptgebäudes wurde wie folgt festgestellt:

KG = 8,50 m x 8,80 m =	74,80 m <sup>2</sup>
EG = 8,50 m x 8,80 m =	74,80 m <sup>2</sup>
OG = 8,50 m x 8,80 m =	74,80 m <sup>2</sup>
DG = 8,50 m x 8,80 m =	74,80 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	= 299,20 m <sup>2</sup>
somit	rd. 299 m <sup>2</sup>

Die Brutto-Grundfläche des Anbaus wurde wie folgt festgestellt:

EG = 4,50 m x 8,35 m =	37,50 m <sup>2</sup>
EG = 4,00 m x 3,46 m =	13,84 m <sup>2</sup>
EG = 3,675 m x 4,89 m =	17,97 m <sup>2</sup>
DB = 4,50 m x 8,35 m =	37,58 m <sup>2</sup>
DB = 4,00 m x 8,35 m =	33,40 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	= 140,37 m <sup>2</sup>
somit	rd. 140 m <sup>2</sup>

#### **Wohnflächen:**

EG-Wohnung:  $(74,80 \text{ m}^2 + 37,58 \text{ m}^2 + 13,84 \text{ m}^2 + 17,97 \text{ m}^2) \times 0,80 = 115,35 \text{ m}^2$ , somit rd. 115 m<sup>2</sup>.

OG-Wohnung:  $74,80 \text{ m}^2 \times 0,75 = 56,10 \text{ m}^2$ , somit rd. 56 m<sup>2</sup>.

DG-Wohnung:  $74,80 \text{ m}^2 \times 0,40 = 29,92 \text{ m}^2$ , somit rd. 30 m<sup>2</sup>.

#### **Raumaufteilung**

Wohnflächen:	Erdgeschoss mit Anbau:	rd. 115 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss:	rd. 56 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss:	<hr/>
		rd. 30 m <sup>2</sup>
		201 m <sup>2</sup>

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

##### Wohnräume:

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt

### **Sanitäre Installation**

Sanitäre Installation: unbekannt

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

Küchenausstattung: unbekannt

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

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, den Grundrissen nach zu urteilen

Belichtung und Besonnung: normal, den Fenstergrößen nach zu urteilen

## **3.3 Garagen**

Bei der straßenseitigen Außenbesichtigung konnte festgestellt werden, dass bei der rechten Garage das Garagentor entfernt und die Tordurchfahrt zugemauert wurde.

Aus dem Liegenschaftskataster und einem Luftbild wurde entnommen, dass sich hinter den Garagen noch ein Baukörper befindet. Eine Baugenehmigung wurde in der Bauakten nicht vorgefunden. In der Wertermittlung wird dieser nicht berücksichtigt, weil keine Daten hierzu vorliegen und die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit nicht geprüft werden konnte.

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

Art der Gebäude: Eingeschossiges Gebäude, als Doppelgarage ausgeführt.

Baujahr: 1952

Außenansicht: Putzfassade

### **3.3.2 Ausführung und Ausstattung**

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

Konstruktionsart: konventionelle Bauweise

Fundamente: Stampfbeton

Außenmauerwerk: Mauerwerk mit Putz

#### **Türen und Tore**

Seitentür: keine festgestellt

Tor: Stahlschwingtor

### **3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

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

Elektroinstallation: Lampe mit Bewegungssensor vorhanden, Sonstiges unbekannt

Heizung: unbekannt

Wasserversorgung: unbekannt

### 3.3.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

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

Besondere Bauteile: keine festgestellt

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

### 3.3.5 Beschreibung der Nutzeinheit

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

##### Garage:

Bodenbeläge: Estrich, laut Baubeschreibung

Wandbekleidungen: Mauerwerk mit Außenputz, Sonstiges unbekannt

Deckenbekleidungen: Betondecke mit Dachabdichtung, laut Baubeschreibung

### 3.4 Außenanlagen

Ein Vorgarten ist nicht vorhanden. Das Wohnhaus grenzt direkt an den öffentlichen Fußweg an.

Die Zuwegung zum Hauseingang und zu den Garagen ist mit Betonpflaster befestigt.

Der rückwärtige Garten war nicht einsehbar.

### 3.5 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

#### 3.5.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

##### Vorbemerkungen:

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Die Baumängel/Bauschäden bzw. der eventuelle Instandhaltungsstau werden in zwei Teilbereiche unterteilt und unterschiedlich berücksichtigt.

- sichtbare Baumängel/Bauschäden im Außenbereich (dieser Abschnitt)
- von außen nicht sichtbare oder nur ansatzweise erkennbare Baumängel/Bauschäden im Innenbereich als Risikoabschlag (vgl. Abschnitt 4.7.5).

In diesem Abschnitt werden nur die sichtbaren Baumängel/Bauschäden berücksichtigt.

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

Baumängel/Bauschäden,  
Instandhaltungsstau:

- Am Anbau sind großflächige Putzschäden erkennbar.
- Ein Garagentor wurde entfernt und zugemauert.

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

Übrige Bauschäden wie z.B. Verfärbungen und Moosbildung im Sockelbereich der Fassade, Rostschäden an den Fallrohren der Dachentwässerung o.ä. sind dem Gebäudealter entsprechend zuzuordnen und in der Alterswertminderung enthalten.

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. 10.000,00 €** angesetzt.

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

Die Höhe der tatsächlichen Kosten kann deutlich von dem hier angegebenen Wertabschlag abweichen, weil Materialbemusterungen, Abweichungen bei der Ausführung bzw. Einbringen von Eigenleistungen und aktuelle Marktsituationen nicht berücksichtigt werden können.

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 unterdurchschnittlich für die Baualtersgruppe anzusehen.

Augenscheinlich wurden über die gesamte bisherige Standzeit der baulichen Anlagen nur wenige Zustandsverbesserungen an der Bausubstanz durchgeführt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Dreifamilienhaus mit Anbau und Garagen bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 164, Flurstück 30, Gebäude- und Freifläche, Schildstraße 4 in 45770 Marl zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Schildstraße 4			
<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.:</b>	
Marl	1229	1	
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche:</b>
Marl	164	30	527 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 geeignetesten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

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

#### **4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren**

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

##### Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

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

##### Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

##### Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

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

#### **Hinweis:**

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

### 4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 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, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlte oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

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

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

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

### **Ertragswertverfahren**

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

Dies 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:	Sinsen-Lenkerbeck
Bodenrichtwertnummer:	3147
Bodenrichtwert:	250 €/m <sup>2</sup> (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2026-01-01

##### **Beschreibende Merkmale**

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I – II
Tiefe:	35 m
Bemerkung:	An der Burg

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:	164
Flurstück:	30
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	527 m <sup>2</sup>

Grundstückstiefe: rd. 36,5 m  
tats. Nutzung: Das Flurstück ist mit einem Dreifamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut.

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>	
<b>Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)</b>	<b>250,00 €/m<sup>2</sup></b>
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	× 0,00 €/m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenrichtwert	= 250,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an Stichtag 03.03.2026 <sup>1)</sup>	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	= 250,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die Nutzung <sup>2)</sup>	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	= 250,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die Geschosshöhe <sup>3)</sup>	× 1,00
Grundstückstiefenanpassung (36,5 m i. M. statt 35 m) <sup>4)</sup>	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 250,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge	± 0,00 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 250,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	× 527,00 m <sup>2</sup>
	= 131.750,00 €
Zu-/Abschläge	± 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 131.750,00 €
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	- 0,00 €
Bodenwert	= 131.750,00 €
<b>Bodenwert, gerundet</b>	<b>rd. 131.800,00 €</b>

#### Anmerkungen zu den Anpassungen:

- 1) Der Bodenrichtwert ist in den vorangegangenen drei Jahren konstant geblieben und wurde im letzten Jahr um 20,00 €/m<sup>2</sup> angehoben. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.
- 2) Der Bodenrichtwert ist für die allgemeine Wohnnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 3) Der Bodenrichtwert ist für die ein- bis zweigeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit ist somit nicht erforderlich.
- 4) Für die Anpassung des Bodenrichtwertes an die Grundstückstiefe des Bewertungsobjektes wurden vom örtlichen Gutachterausschuss Auswertungsergebnisse veröffentlicht. Bei der Abweichung von rd. 1,5 m (36,5 m i. M. statt 35 m) wird eine Anpassung an die Grundstückstiefe nicht für angemessen erachtet.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 auf **131.800,00 €** geschätzt.

#### 4.4 Gebäudealter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

##### Gebäudealter

Das Hauptgebäude wurde im Jahr 1938 errichtet und ist somit rd. 88 Jahre alt.

Ein Teil des Anbaus wurde mit dem Hauptgebäude zusammen errichtet und sukzessive in den Jahren 1950 und 1970 erweitert. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung wird unterstellt, dass der Anbau mit dem Hauptgebäude und den Garagen ein gemeinsames Schicksal teilt und wenn eine Freilegung erfolgt, dieser dann mit dem Hauptgebäude und den Garagen zusammen abgebrochen wird.

Die Garagen wurden im Jahr 1952 errichtet und sind demnach rd. 74 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 und aus diesem Modell der Sachwertfaktor übernommen wurde, wird die GND von 80 Jahren angesetzt. Dies ist unter Berücksichtigung der langen Restnutzungsdauer auch als wahrscheinlicher anzunehmen.

Die Gesamtnutzungsdauer der Garagen beträgt rd. 60 Jahre.

##### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

##### Wohnhaus mit Anbau

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	88 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>80 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	überschritten

##### Garage

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>74 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	überschritten

#### Bestimmung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung

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

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

**Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen**

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
<b>Erreichte Gesamtpunktzahl</b>		<b>1</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	<b>12</b>	21	32	44	56

Der interpolierte Mittelwert der modifizierten Restnutzungsdauer bei einem Gebäudealter von 88 Jahren und einem Modernisierungspunkt wurde mit 12 Jahren festgestellt.

Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Gebäudealters (88 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (rd. 80 Jahre) wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßem Gebrauch und erforderlicher Instandhaltung aufgrund der Modernisierungen auf 12 Jahre geschätzt. Das fiktive Gebäudealter liegt demnach bei 80 Jahre – 12 Jahre = 68 Jahre. Das fiktive Baujahr liegt bei 2026 – 68 Jahre = **1958**. Es wird dabei vorausgesetzt, dass die Mängel und Schäden ordnungsgemäß beseitigt werden und die Instandhaltung kontinuierlich durchgeführt wird.

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt.

Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

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

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohneinheit, EG	115		6,18	710,70	8.528,40
Wohnhaus	Wohneinheit, OG	56		6,18	346,08	4152,96
Wohnhaus	Wohneinheit, DG	30		6,50	195,00	2340,00
Garagen			2		90,00	1.080,00
Summe					1.341,78	16.101,36

Nach Auskunft des Eigentümers ist von den drei Wohneinheiten eine selbst genutzt, eine vermietet und eine unvermietet. Die Miethöhe wurde nicht genannt. Die Ertragswertermittlung wird daher auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>16.101,36 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (28,75 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>4.629,43 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 11.471,93 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2 % von 131.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>2.636,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 8.835,93 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2 % Liegenschaftszinssatz und n = 12 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>10,575</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 93.439,96 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 131.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 225.239,96 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>± 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 225.239,96 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten (vgl. Abschnitt 3.5.2)	– <b>10.000,00 €</b>
	<b>= 215.239,96 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>rd. 215.000,00 €</b>

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

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir aus den Bauzeichnungen 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 Wertermittlungstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Marl (Stand 01.04.2024) ermittelt.

##### Wohnungsmiete der Wohneinheit Nr. 1 (EG mit Anbau)

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualtersklasse, Gruppe II, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1949 bis 1960 bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, interpolierter Mittelwert wegen fikt. Baujahr 1958		6,34 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für Gartennutzung im ZFH	+ 5,0 %	
Abschlag für Wohnfläche 100 bis 120 m <sup>2</sup>	- 2,5 %	
Abschlag für einfache Wohnlage	- 5,0 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	- 2,5 %	- 0,16 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietwert laut Mietspiegel:</b>		<b>rd. 6,18 €/m<sup>2</sup></b>

##### Wohnungsmiete der Wohneinheit Nr. 2 (OG)

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualtersklasse, Gruppe II, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1949 bis 1960 bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, interpolierter Mittelwert wegen fikt. Baujahr 1958		6,34 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für Lage im ZFH	+ 2,5 %	
Abschlag für einfache Wohnlage	- 5,0 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	- 2,5 %	- 0,16 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietwert laut Mietspiegel:</b>		<b>rd. 6,18 €/m<sup>2</sup></b>

### Wohnungsmiete der Wohneinheit Nr. 3 (DG)

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualterklasse, Gruppe II, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1949 bis 1960 bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, interpolierter Mittelwert wegen fikt. Baujahr 1958		6,34 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für Lage im ZFH	+ 2,5 %	
Zuschlag für Wohnfläche < 40 m <sup>2</sup>	+ 5,0 %	
Abschlag für einfache Wohnlage	- 5,0 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	+ 2,5 %	+ 0,16 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietwert laut Mietspiegel:</b>		<b>rd. 6,50 €/m<sup>2</sup></b>

### Garagenmiete

Bei den Garagen wurde ein Mietwert in Höhe von 45,00 €/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 01.01.2026.

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

#### Verwaltungskosten

Wohnungen (bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude): 367,00 €/Jahr

Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 48,00 €/Jahr

#### Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 14,40 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr

Garagen: 108,00 €/Garage pro Jahr

#### Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

**Angesetzte Verwaltungskosten:**

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	3 Stck.	x	367,00 €/Stck.	=	1.101,00 €
Garagen oder ähnliche Einstellplätze	2 Stck.	x	48,00 €/Stck.	=	96,00 €
					<b>Σ 1.197,00 €</b>

**Angesetzte Instandhaltungskosten:**

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	201 m <sup>2</sup>	x	14,40 €/m <sup>2</sup>	=	2.894,40 €
Garagen	2 Stck.	x	108,00 €/Stck.	=	216,00 €
					<b>Σ 3.110,40 €</b>

**Angesetztes Mietausfallwagnis:**

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	16.101,36 €	=	322,03 €
					<b>Σ 322,03 €</b>

**Summe Bewirtschaftungskosten:** = **4.629,43 €**  
**prozentualer Anteil vom Rohertrag** = **28,75 %**

**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 Dreifamilienhäuser wurde im Grundstücksmarktbericht für die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl mit 2,5 % ± 1,0 % angegeben. Dabei wurde eine mittlere Wohnfläche von 257 m<sup>2</sup>, eine durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhe von 6,20 €/m<sup>2</sup> und eine Restnutzungsdauer von 31 Jahren festgestellt. Das Bewertungsobjekt wird insgesamt als schlechter als der Durchschnitt eingeschätzt, welches den Liegenschaftszinssatz zunächst geringfügig erhöht. Die geringe Restnutzungsdauer legt eine alsbaldige Freilegung nahe, welche den Liegenschaftszinssatz deutlich mindert. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird daher innerhalb der angegebenen Spannen und nach Einschätzung der Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes im regionalen Markt mit 2 % 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

## **4.6 Sachwertermittlung**

### **4.6.1 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 Vergleichsverfahren 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 vorläufigem 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).

## **4.6.2 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, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Garagen
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	439,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>NHK, Gebäude (inkl. BNK)</b>		
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	732,00 €/m <sup>2</sup>	461,00 €/m <sup>2</sup>
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	321.348,00 €	18.440,00 €
<b>NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)</b>		
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	5.875,00 €	0,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	0,00 €	0,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 11/2025 (2010 = 100)</b>	190,6	190,6
<b>Regionalfaktor</b> (↻ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0	1,0
<b>Herstellungskosten (inkl. BNK)</b>		
• Normgebäude	612.489,29 €	35.146,64 €
• besondere Bauteile	11.197,75 €	0,00 €
• besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €
<b>Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)</b>	623.687,04 €	35.146,64 €
<b>Alterswertminderung</b>		
Modell	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer	12 Jahre	12 Jahre
• prozentual, Normgebäude	85,00 %	80,00 %
• Betrag, Normgebäude	520.615,90 €	28.117,31 €
• prozentual, besondere Bauteile	85,00 %	0,00 %
• Betrag, besondere Bauteile	9.518,09 €	0,00 €
• prozentual, besondere Einrichtungen	0,00 %	0,00 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €
<b>Zeitwerte (inkl. BNK)</b>		
• Betrag, Normgebäude	91.873,39 €	7.029,33 €
• Betrag, besondere Bauteile	1.679,66 €	0,00 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €
<b>vorl. Sachwert der baulichen Anlagen</b> (ohne Außenanlagen)	93.553,05 €	7.029,33 €

---

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>=</b>	<b>100.582,38 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>9.052,41 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>=</b>	<b>109.634,79 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+</b>	<b>131.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>241.434,79 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>×</b>	<b>0,95</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>±</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>229.363,05 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		
<b>Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand (vgl. Abschnitt 3.5.2)</b>	<b>-</b>	<b>10.000,00 €</b>
	<b>=</b>	<b>219.363,05 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>219.000,00 €</b>

---

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

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

<b>Außenwände</b> (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
<b>Dach</b> (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 2	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor 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 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion</b> (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppe in einfacher Art und Ausführung
<b>Fußböden</b> (Wägungsanteil 5,0 %)	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
<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 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
<b>Sonstige technische Ausstattung</b> (Wägungsanteil 6,0 %)	
Standardstufe 2	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

##### Hinweise:

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

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

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Dreifamilienhaus**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1				
Dach	15,0 %		1			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1			
Innenwände und -türen	11,0 %			1		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1			
Fußböden	5,0 %		1			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1			
Heizung	9,0 %		1			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1			
insgesamt	100,0 %	23,0 %	66,0 %	11,0 %	0,0 %	0,0 %

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

Das Wertermittlungsobjekt entspricht vom Gebäudetyp her eher dem eines Zweifamilienhauses als dem eines Mehrfamilienhauses. Bei der geschossweisen Wohnungsaufteilung kann die DG-Wohnung gemäß Anlage 6, Seite 4 nur eine Größe von rd. 30 m<sup>2</sup> haben und somit nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Die Normalherstellungskosten werden daher aus der Nutzungsgruppe der Zweifamilienhäuser abgeleitet.

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: frei stehend  
 Gebäudetypen: Typ 1.11 Hauptgebäude mit KG, zwei Vollgeschosse DG ausgebaut (Anteil 68 %)  
 Typ 1.22 Anbauten, nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, DG nicht ausgebaut (Anteil 32 %)

Die NHK 2010 wurden entsprechend der jeweilig ermittelten BGF-Anteile gemittelt.

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	632,60	23,0	145,50
2	701,00	66,0	462,66
3	806,20	11,0	88,68
4	971,4	0,0	0,00
5	1.216,8	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 696,84

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	=	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Abweichende Bauweise: einseitig angebaut	x	0,95
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	460,75 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Normalherstellungskosten 2010</b>	<b>rd.</b>	<b>461,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

Die Brutto-Grundfläche der Garage wurde mit 6,50 m x 6,22 m = 40,43 m<sup>2</sup>, somit rd. 40,00 m<sup>2</sup> BGF festgestellt.

### 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 November 2025 ermittelt und lag bei 190,6 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.

Außenanlagen (Zeitwerte)	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 9 % (entspricht 4 % der Gebäudesachwerte zzgl. 5.000 € pauschal für Hausanschlüsse gemäß Bewertungsmodell des Gutachterausschusses)	9.052,41 €
Summe	9.052,41 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

- Ver- und Versorgungsleitungen
- Wegbefestigungen und Randeinfassungen
- Bepflanzungen
- Einfriedungen

### 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, die hier stattdessen angesetzt werden.

Gestützt wird der Ansatz durch die geringe Abweichung (Dreifamilienhaus mit WF = 201 m<sup>2</sup>).

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

Danach liegen Kaufpreise bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 240.000,00 € unter zusätzlicher Berücksichtigung der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes für gleichartige Grundstücke in der Region auf dem Niveau des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts), somit bei etwa 1. Nach Vergleich der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser und Dreifamilienhäuser wurde festgestellt, dass ein geringer Abschlag für das Wertermittlungsobjekt als Dreifamilienhaus anzusetzen ist. Der objektartspezifische Sachwertfaktor wird daher mit 0,95 angenommen.

### **Besondere objektsspezifische 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.

## **4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

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

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

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

### **4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen 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.

#### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **215.000,00 €**,  
der **Sachwert** mit rd. **219.000,00 €** ermittelt.

#### 4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein 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  $1,0 (a) \times 1,0 (b) = 1,00$  und  
das Sachwertverfahren das Gewicht  $0,7 (c) \times 0,5 (d) = 0,35$ .

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[215.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 219.000,00 \text{ €} \times 0,35] / 1,35 = 216.037,04 \text{ €}$

#### 4.7.5 Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Der Verkehrswert wurde für dieses Bewertungsobjekt ausschließlich für den Wertermittlungstichtag und den angegebenen Zweck ermittelt. Auf Grund der Außenbesichtigung mit schlechter Einsehbarkeit des Bewertungsobjekts, mussten Annahmen beim Ausstattungsstandard, Zustand der Räume und den technischen Anlagen getroffen werden.

Es wurde ein überwiegend einfacher Ausstattungsstandard unterstellt.

Beim Zustand der Räume und der technischen Anlagen wurde daher ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 15 % des Sachwertes der baulichen Anlagen aus dem favorisierten Sachwertverfahren vorgenommen.

Sicherheitsabschlag =  $100.582,28 \text{ €} \times 0,15 = 15.087,34 \text{ €}$

Verkehrswert des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlages beträgt demnach:  $216.037,04 \text{ €} - 15.087,34 \text{ €} = 200.949,70 \text{ €}$  **rd. 201.000,00 €**

#### 4.7.6 Verkehrswert

##### Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Schildstraße 4

<b>Grundbuch</b> Marl	<b>Blatt</b> 1229	<b>lfd. Nr.:</b> 1	
<b>Gemarkung</b> Marl	<b>Flur</b> 164	<b>Flurstück</b> 30	<b>Fläche:</b> 527 m <sup>2</sup>

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Dreifamilienhaus mit Anbau und Garagen bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 164, Flurstück 30, Gebäude- und Freifläche, Schildstraße 4 in 45770 Marl, wurde entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Ertrags- und Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 mit rd.

**201.000,00 €**

(in Worten: zweihunderteintausend Euro)

geschätzt.

**Die Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, weil der Eigentümer zu den Ortsbesichtigungen zwar anwesend war aber einer Innenbesichtigung nicht zugestimmt hat. Die Bewertung erfolgte daher auftragsgemäß nach dem äußeren Anschein. In der Wertermittlung wurde ein Risikoabschlag vorgenommen.**

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 11. März 2026

---

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

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

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

## 5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

### 5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2026
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2026

### 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 2026
- [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: Außenaufnahmen
- Anlage 5: Ansichten
- Anlage 6: Grundrisse
- Anlage 7: Schnitte
- Anlage 8: Garagen
- Anlage 9: Amtliche Auskünfte