



Franca Imandt
Dr. C.-Otto-Str. 210
44879 Bochum

GUTACHTEN-Nr. 56/8/22 vom 5.Okt.2022

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit angebautem
Schwimmbadtrakt und Doppelgarage** bebaute Grundstück in
44879 Bochum - Linden, Laarmannstr. 79



Der **Verkehrswert des bebauten Grundstücks** wurde zum Stichtag
11.6.2022 ermittelt mit rd.

340.000 €

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten. Das Gutachten wurde bisher in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Anschrift	Kontakt	Handelsregister: HRB-Nr. 81226
Friedrichstr. 171	Tel: +49 30 303 663 726	Amtsgericht Köln
10117 Berlin	Fax: +49 30 303 663 727	Finanzamt Wipperfürth
	Mobil: +49 172 2101192	221 5743 1953
	E-Mail: chef@sv-plica.de	Geschäftsführer: Manfred Plica

Geprüfte Fachkompetenz



Geprüfter Immobilienbewerter-GIB
Sprengnetter Akademie



Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
Sprengnetter Akademie



Blick auf das Bewertungsobjekt von der Straße





Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Vorbemerkung zur Verkehrs-(Markt-)wertermittlung in der aktuellen Covid-19-Pandemie	5
1.2	Grundsätzliches zur Immobilienbewertung	5
1.3	Qualifikation der Gutachter und deren Arbeitsweise	6
1.4	Der Wertbegriff	7
1.5	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	10
1.6	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	10
1.7	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	11
1.8	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	12
2	Grund- und Bodenbeschreibung	12
2.1	Lage	12
2.1.1	Großräumige Lage.....	12
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	17
2.2	Gestalt und Form	18
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	19
2.4	Privatrechtliche Situation	21
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	21
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	21
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	23
2.5.3	Bauordnungsrecht	23
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	23
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	24
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	24
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	25
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	25
3.2	Wohnhaus.....	25
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	26
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	26
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	27
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	29
3.3	Garagen.....	36
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	38
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	38
3.3.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	38



3.4	Außenanlagen	39
4	Ermittlung des Verkehrswerts	41
4.1	Grundstücksdaten	41
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	42
4.3	Bodenwertermittlung	43
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	44
4.4	Sachwertermittlung	45
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	45
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	46
4.4.3	Sachwertberechnung	49
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	50
4.5	Ertragswertermittlung	60
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	60
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	61
4.5.3	Ertragswertberechnung	63
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	64
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	66
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	66
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	66
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	66
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	68
4.6.5	Verkehrswert	69
4.7	Plausibilitäts- und Bereichsprüfungen	69
4.8	Hinweise zum Verkehrswert	70
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	72
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	72
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	73
5.3	Verwendete fachspezifische Software	73



1 Allgemeine Angaben

1.1 Vorbemerkung zur Verkehrs-(Markt-)wertermittlung in der aktuellen Covid-19-Pandemie

Aufgrund der Covid-19-Pandemie bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlungen. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienbereich im Allgemeinen, wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte dennoch abschließend ausreichend bestimmbar. Trotz der Covid-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich.

Die recherchierten Details sind für eine Beurteilung sachgemäß und erfüllen somit die Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung.

1.2 Grundsätzliches zur Immobilienbewertung

Die Immobilienbewertung (Marktwert) ist der Prozess einer marktkonformen Erkennung und Einordnung von Eindrücken, Informationen und Daten, eine Simulation des Marktgeschehens und die schlüssige Dokumentation der Wertfindung in einem Gutachten. Entscheidend für eine sach- und marktgerechte Wertfindung ist dabei, dass die Gutachter die von ihnen erhobenen Objekt-, Markt- und Standortdaten in einen sach- und wertgerechten Bezug zu den von ihnen im Rahmen der Besichtigung höchstpersönlich gewonnenen Eindrücken von Objekt und Lage bringen, so wie sie diese umfassend wahrgenommen haben.

Ausgangslage jeder Wertermittlung ist der Wertermittlungsgegenstand in seinem wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Umfeld nach dem Wertermittlungszweck. Die Gutachter erheben und untersuchen diese Gegebenheiten abwägend nach den Darstellungserfordernissen, den Marktverhältnissen, der Datenlage, den sonstigen Erkenntnissen und in Bezug auf geeignete Wertermittlungsverfahren.

Die Datenrecherche des Bewertungsobjektes ist zentraler Bestandteil und Ausgangspunkt jeder Immobilienbewertung; erst sie liefert dem Gutachter die wertrelevanten Eindrücke und Wahrnehmungen von Objekt und Standort (Primärdaten).

Der Gutachter kann nur durch persönliche Besichtigung des Objektes und des Standortes das aktuelle, wie auch das potentielle Verhalten von Nutzern und Investoren bei Anmietungs- und Ankaufsentscheidungen, die diese ihrerseits in der Regel nur nach eigener Besichtigung treffen, durch eigene Wahrnehmung nachvollziehen und im Gutachten die von ihm gewonnenen Eindrücke bei der Festsetzung und Begründung der einzelnen Bewertungsparameter objekt- und marktgerecht widerspiegeln (Höchstpersönlichkeitsprinzip).

Die Objekt- und Standortbesichtigung muss vom Gutachter zwingend selbst durchgeführt werden, da er anderenfalls die Bewertungsparameter nicht anhand der eigenen Wahrnehmung festsetzen und begründen kann. Hierdurch bestünde die Gefahr von Fehlbeurteilungen und Gutachten, die nicht die erforderliche Kohärenz und Konsistenz aufweisen.

Zu besichtigen waren die Objekte und der Standort im Hinblick auf tatsächliche Eigenschaften und Qualitäten, mögliche Entwicklungspotentiale und Veränderungen, Wirkungszusammenhänge (Standort und Objekt), Agglomerationseffekte, Konkurrenzsituation, Entwicklungspotentiale, Umfeldqualitäten.

Die Besichtigung spiegelt den Blick des Marktes (gewöhnlicher Geschäftsverkehr, Angebot und Nachfrage), der Nutzer/Endnutzer auch im Hinblick auf Veränderungen im Nutzerverhalten (z.B. Handel – Logistik, Büroarbeitsplatz der Zukunft - HomeOffice) sowie in den gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen wider. Anlässlich der Inaugenscheinnahme erfolgt ein Abgleich der tatsächlichen Situation mit den Bewertungsunterlagen und –informationen auf deren Wahrhaftigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit.



Aus der Inaugenscheinnahme heraus wird geprüft, ob sich eine erforderliche Nacherhebung von relevanten Daten ergibt. Die erhobenen und/oder erhaltenen Sekundärdaten werden mit der Erhebung der Primärdaten durch die Besichtigung in Zusammenhang gebracht, auf Wechselwirkungen geprüft und plausibilisiert. Die Besichtigung wird im Umfang der wertrelevanten Eindrücke beschrieben und dokumentiert.

Datenerhebung zu Objekt, Standort und Markt (Sekundärerhebung)

Für die Immobilienbewertung wurden Objekt-, Standort-, Marktdaten und -unterlagen auf vielfältigen Wegen zur Verfügung gestellt bzw. selbst eingeholt. Ihre Quellen werden von den verantwortlichen Sachverständigen identifiziert und deren Zuverlässigkeit, Wahrhaftigkeit und Vollständigkeit geprüft.

Die Datenanbieter werden nach Datenqualität, Standortrelevanz und Unabhängigkeit der Anbieter sowie der Einhaltung jeweils geforderter Datenschutzerfordernisse gewählt. Eine Gegenüberstellung verschiedener Datenanbieter bzw. -quellen ist obligatorisch.

Es erfolgt eine Unterscheidung zwischen der primären Datenerhebung durch die Objekt- und Standortbesichtigung des fachlich verantwortlichen Sachverständigen (Datenqualität Level 1) und den Sekundärdaten fremder Quellen (Datenqualität Level 2), insbesondere bei eigener Recherche. Indirekte Vergleichsdaten, welche untersucht und verwandt werden, werden in diesen Fällen an das Bewertungsobjekt, an den bewertungsrelevanten Standort bzw. an den bewertungsrelevanten Markt angepasst.

Objektdaten

Die für die Bewertung erforderlichen und damit relevanten Daten wurden identifiziert, selektiert und im Hinblick auf u.a. Zeiträume (Aktualität, Bewertungsstichtag, Bewertungszeitraum), rechtliche Gegebenheiten (z.B. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, grundbuchrechtliche Gegebenheiten, mietvertragliche Vereinbarungen), tatsächliche Eigenschaften (z.B. Flächenangaben, Baubeschreibung, Vermietungsstand), Nutzungsarten, Umgebungsbezug und Marktkonformität etc. untersucht. Waren Besonderheiten erkennbar, werden sie beschrieben und entsprechend sachgerecht bewertet.

Standortdaten

Der relevante räumliche Bezug zu dem Bewertungsobjekt (Makro-/Mikrostandort) wird zunächst nach Nutzungsart, Objekteigenschaften, der räumlichen Struktur und der objektiven Datenverfügbarkeit festgelegt. Bestandteil der Immobilienbewertung sind dabei unter anderem regionale und sektorale ökonomische Faktoren (Infrastruktur, Soziodemographie, Bevölkerungsstrukturen und -bewegungen, Kaufkraft etc.), rechtliche Gegebenheiten (Bauplanungs- und Bauordnungsrecht etc.), Pläne und Ziele örtlicher öffentlicher Verwaltungen/Politik, Standorthistorie und -entwicklungspotenziale sowie Umfeldnutzungen.

1.3 Qualifikation der Gutachter und deren Arbeitsweise

Dieses Gutachten wurde von geprüften Immobiliengutachtern erstellt, die über die erforderlichen Qualifikationen im Bereich der Marktwertermittlung i.S.d. § 194 Baugesetzbuch verfügen.

Diese Qualifikation liegt vor, wenn der oder die Immobiliengutachter von einer nach der DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle, wie beispielsweise der Sprengnetter Zertifizierungs GmbH oder HypZERT GmbH, als Sachverständiger geprüft und / oder zertifiziert wurde oder über vergleichbare Qualifikationen verfügt. Die Immobiliengutachter handeln weisungsfrei und unabhängig.



Versuche, den Verkehrswert mithilfe **einer** Formel oder **lediglich mit Rechenoperationen zu ermitteln, sind von vorherein zum Scheitern verurteilt.**

Das Bewerten muss vielmehr ein **Zusammenfügen von wertwirksamen Objektmerkmalen und deren Analyse** sein. Die Aufbereitung aller Informationen und Gegenüberstellung mit vergleichbaren Objekten **zeigen Zusammenhänge, die auf den Wert Einfluss haben** können.

Die Wertermittlung nur darauf zu stützen, was **theoretisch wertbeeinflussend sein müsste** oder unter Verwendung mathematisch-statistischer Methoden nachgewiesen werden kann, wird in **gewissen Grenzen immer unsicher und** umstritten bleiben. Um diese Grenzen möglichst eng zu halten, sind Marktbeobachtung und nicht zuletzt die Sichtweisen des Käufers als auch des Verkäufers und den von Ihnen verhandelten Kaufpreisen in die Betrachtung einzubeziehen.

Ähnlich hat sich der **BGH in seinem Urteil vom 23. November 1962** geäußert:

Schätzungen sind ihrem Wesen nach einer **exakten Begründung nicht zugänglich**. Exakt berechenbar ist allenfalls ein Teil von für die Bewertung heranzuziehenden Einzelfaktoren (Bodenpreis, Mietertrag). Aber schon **Sachwert und Ertragswert** sind zum größten Teil **abhängig von Größen, die nicht mathematisch exakt erfassbar, sondern wandelbar und nur aufgrund von keineswegs allgemein anerkannten Erfahrungswerten im Wege der Schätzung zu ermitteln sind....**

1.4 Der Wertbegriff

a) Frühe gesetzliche Regelungen zum Wert enthält das **Allgemeine Preußische Landrecht** von 1794. In seinem Teil I, Titel 2, § 112 findet sich erstmals der im steuerlichen Bewertungsrecht nach dem BewG noch heute gebräuchliche **Begriff des gemeinen Werts**, welcher als der *Nutzen bezeichnet wurde, den eine Sache einem jeden Besitzer gewähren kann*. Bereits seit *Aristoteles**) wird zwischen dem **Gebrauchswert** und dem **Tauschwert** einer Sache unterschieden. Das Allgemeine Preußische Landrecht richtete seinen Wertbegriff nach dem **Gebrauchswert** aus.

b) Die Frage nach dem Wert einer Sache hat unterschiedliche Aspekte, wie sich mit drei einfachen Fragen aufzeigen lässt:

Was ist **die** Sache wert?

Was ist **mir** die Sache wert?

Was ist **anderen** die Sache wert?

c) Die **erste Frage** sucht nach einem allgemein gültigen, also sozusagen für jedermann verbindlichen Wert. Sie fragt nach dem **objektiven Wert**, den eine Sache hat. Gibt es aber einen allgemeinen gültigen oder sogar absolut gültigen Wert? Die **zweite Frage** betrachtet die subjektive Sicht eines bestimmten Teilnehmers am Markt, wobei dieser sowohl der Eigentümer der Sache sein kann, als auch deren potentieller Käufer. Der Eigentümer wird sich die Frage stellen, bis zu welcher „*Schmerzgrenze*“ er den Vorstellungen eines möglichen Käufers in Richtung auf einen niedrigen Verkaufspreis entgegenkommen kann und will, um einen Verkauf nicht scheitern zu lassen.



Der mögliche Käufer wird sich diese Frage ebenso stellen, nur in anderer Richtung. Er fragt sich, bis zu welcher Obergrenze er in den Verhandlungen mit Verkäufer, dessen höherer Preisvorstellung entgegenkommen soll, um die Sache kaufen zu können. Die **dritte Frage** stellt ein Mittelding zwischen beiden dar. Sie fragt nicht mehr nach den unmittelbar Beteiligten (Käufer und Verkäufer), sondern nach Dritten, eben anderen. Das, was die Sache diesen anderen wert ist, nähert sich in großem Maße dem Wert, den sie voraussichtlich haben dürfte. **Diese dritte Frage versucht, den Markt als Parameter für die Beurteilung des Wertes zu integrieren.** Sie scheint von daher gesehen, der vielleicht brauchbarste Ansatz, um den Begriff „Wert“ zu verstehen.

*) Aristoteles, *Politica*, Buch I, Kapitel 9

Freundlicher Hinweis der Sachverständigen

„Heutzutage kennen die Leute vor allem den Preis und nicht den Wert“ (Oscar Wilde)

Die Verwertung des Gutachtens und die Haftung der Gutachter

Bei der Lektüre und späteren Verwertung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine **sachverständige Meinungsäußerung** zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks. Es handelt sich im Grunde um die **Prognose eines am Markt für das Grundstück erzielbaren Preises**. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt dann vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab, vgl. BGH-Urteil vom 25.10.1966 in NJW 1966, S. 150 und 151.

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es **reicht deshalb überhaupt nicht aus**, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte **nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis** nimmt, also nur den letztlich vom Gutachter festgestellten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und der argumentative Weg, den der Gutachter eingeschlagen hat, um den Verkehrswert sachgerecht ermitteln zu können. Dieser Weg beginnt der Erhebung von Daten, die für die Bewertung relevant sind. Es sollte deshalb zur Sorgfalt des Auftraggebers und aller Gutachtenverwender gehören, das gesamte Gutachten zur Kenntnis zu nehmen.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den vorgenannten Zweck gestattet.

Nach den vertraglichen Abreden mit dem Auftraggeber haften die unterzeichnenden Gutachter nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, also nicht für leichte und einfache Fahrlässigkeit. Die Höhe der Haftung des Sachverständigen ist somit auf das beschränkt, was er im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme von seiner Berufshaftpflichtversicherung als Deckung zu erlangen vermag. Soweit Ersatzansprüche gegen die Sachverständigen nicht bereits Kraft gesetzlicher Vorschriften schneller verjährt sind, verjähren alle Ersatzansprüche nach 5 Jahren, gerechnet von der Ablieferung des Gutachtens an den Auftraggeber.



Verkehrswert ist nicht gleich Verkehrswert!

Die Überschrift zu dieser ergänzenden Einleitung wurde bewusst etwas provokant gewählt, um den teilweise erheblichen Einfluss des Bewertungsanlasses auf die Erstellung von Verkehrswertgutachten und ggf. auch auf das Gutachtenergebnis zu verdeutlichen.

Der **Verkehrswert ist bekanntermaßen in § 194 BauGB** wie folgt definiert:

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

Die gesetzliche Definition **geht** erkennbar grundsätzlich **von einer Veräußerung** aus. Sie enthält aber sonst eine Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe, die für den Gutachtenkonsumenten, der i.d.R. Bewerter ist, nur schwer verständlich sind. So kommt es regelmäßig vor, dass ein Auftraggeber die Sachverständigen fragt, ob er den (ggf. aus anderem Anlass) zu ermittelnden Verkehrswert, auch bei einer beabsichtigten Veräußerung verlangen bzw. erzielen kann, d.h., der **Verkehrswert wird oftmals nicht als marktüblicher Preis begriffen**. Sprengnetter [3] erklärt unter „Fachwortdefinitionen“ den Verkehrswertbegriff deshalb noch etwas prägnanter und anschaulicher:

„Der Verkehrswert (Marktwert) ist eine Schätzung des auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preises, zu einem am Wertermittlungsstichtag (fiktiv) unterstellten Verkaufsfall.“

Die Verkehrswertermittlung unterstellt **grundsätzlich eine Veräußerung** des Bewertungsobjektes zu den Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag. Voraussetzung ist auch, dass den Vertragsparteien ein durchschnittlicher d.h., wie in Vergleichsaffällen benötigter, der Objektart und der Lage auf dem Grundstücksmarkt entsprechender, **Vermarktungszeitraum zur Verfügung** steht bzw. stand.

Wenn man den Verkehrswert (Marktwert) entsprechend der vorgenannten Definition als den wahrscheinlichsten Kaufpreis in den nächsten (für die Durchführung der Verkehrswertermittlung ggf. fiktiv zu unterstellenden) **Verkaufsfall** betrachtet, dann ist natürlich davon auszugehen, dass der Verkehrswert grundsätzlich immer der gleiche (d.h. dieser unabhängig vom Bewertungsanlass immer gleich hoch) ist.

Es ist nun aber in der Bewertungspraxis häufig so, dass es bei vielen Anlässen für die Erstellung eines Verkehrs-(Markt-)wertgutachtens **nicht zu einer freihändigen Veräußerung** des Bewertungsobjektes auf dem Grundstücksmarkt, häufig nicht einmal zu einem Eigentümerwechsel, kommt. Die Veräußerung wird also in der Verkehrswertermittlung (oftmals auch fiktiv) unterstellt.

Der Verkehrswertbegriff (d.h. die darin definierten, wertbeeinflussenden Objekteigenschaften usw.) wird durch die für den jeweiligen Bewertungsanlass ergänzend anzuwendenden Gesetze und Verordnungen sowie durch konkretisierende Rechtsprechung (Richterrecht!) mitunter relativ stark beeinflusst. Zustandsabweichungen auf Grund rechtlicher Besonderheiten des Auftragsanlasses (z.B. die Nichtberücksichtigung sonstiger verkehrswertrelevanter Belastungen, bzw. auch die zusätzliche Berücksichtigung eigentlich nicht verkehrswertrelevanter Belastungen) werden in diesem Gutachten deutlich gemacht und ausführlich erläutert.



So gehen die Sachverständigen sachgemäß davon aus, dass die **Verkehrswertermittlung für die tatsächlich beabsichtigte Veräußerung eines Objektes als Bewertungsanlass der Standardfall** ist. Für diesen Fall ist die Verkehrswertdefinition uneingeschränkt anzuwenden und die hier als bekannt vorausgesetzten grundsätzlichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten bezüglich Aufbau, Form und Inhalt wurden von den Sachverständigen beachtet.

Vereinfacht ausgedrückt haben die Sachverständigen alle wertbeeinflussenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes erhoben und unter Angabe der Quellen im Gutachten beschrieben; denn ohne diese Daten können die Sachverständigen keine sachgemäße, verantwortbare Wertaussage treffen.

In den anschließenden Verfahrensberechnungen werden die Sachverständigen diese Objekteigenschaften unter anderem durch plausibel begründete Ableitungen, bzw. Anpassungen der Wertermittlungsansätze, durch Zu- und Abschläge an den vorläufigen Verfahrensergebnissen sachgemäß berücksichtigen.

Aus dem bzw. den Verfahrensergebnissen wurde dann von den Sachverständigen der Verkehrswert abgeleitet. Bei den vom Standardfall „Veräußerung“ abweichenden Bewertungsanlässen, bestehen häufig rechtliche Besonderheiten, z.B., durch von der Rechtsprechung aufgestellte, besondere Maßgaben, sogen. Richterrecht, die entsprechende Modifizierung des Inhaltes und des Umfangs des „Standardgutachtens“, teilweise sogar des Ablaufs der Gutachtenerstellung erfordern und in diesem Gutachten berücksichtigt wurden.

1.5 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit angebautem Schwimmbad + Großgarage
Objektadresse:	Laarmannstr. 79 44879 Bochum – Linden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Amtsgericht Bochum, Blatt 0810, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Linden, Flur 2, Flurstück 350 (857 m ²)

1.6 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Franca Imandt Dr. C.-Otto-Str. 210 44879 Bochum Auftrag vom 12.8.2022 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümerin:	Nachlass Ingrid Imandt Laarmannstr. 79 44879 Bochum – Linden



1.7 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Erbaueinandersetzung, Beleihung durch Kreditinstitute, Verkehrswertermittlung unter besonderer Berücksichtigung von Bauschäden, die Sanierungskosten sollen sach- und marktgerecht in einer Sanierungskostenzusammenstellung ermittelt werden und in voller Summe als „besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale“ in diesem Gutachten berücksichtigt werden.
Wertermittlungsstichtag:	11. Juni 2022 – Todestag der Erblasserin
Qualitätsstichtag:	11. Juni 2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	19.06.2019 und erneut am 5. Aug. 2022
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Gebäude wurde von uns außen und innen besichtigt und fotografisch festgehalten
Teilnehmer am Ortstermin:	Holger Schreiner, Julia Horn, Mitarbeiterin der Sachverständigen-Ges. Manfred Plica mbH und der Sachverständige Manfred Plica
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von den Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Aktueller Flurkartenauszug• Bescheinigung zu Baulasten und Altlasten• Auskunft zum Bodenrichtwert durch BORIS• Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen• Mietvergleichswerte aus der Mietpreistabelle des Mietspiegels des Grundstücksmarktberichts 2022 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum• Bergrechtliche Auskunft• Umgebungskarten• Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum• Erschließungsbeitragsrechtliche Auskunft• Daten zur Mikro- und Makrolage• Sprengnetter – Lagescoring mit Marktpreiseinschätzung zur Plausibilitätsprüfung
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung der Mitarbeiter der Sachverständigen-Ges. Manfred Plica mbH:	Durch die Mitarbeiter Julia Horn, Regina Plica-Nolte, Claudia Teckenberg und Annegret Borgs wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den Ämtern• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.



1.8 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Auftrag lautet auf Feststellung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im IST-Zustand.

Verkehrswernermittlung unter besonderer Berücksichtigung von Bauschäden. Die Sanierungskosten sollen sach- und marktgerecht in einer Sanierungskostenzusammenstellung ermittelt werden und in voller Summe als „besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale“ in diesem Gutachten berücksichtigt werden

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen, Abkürzung NRW ist ein Land im Westen der Bundesrepublik Deutschland. Die Landeshauptstadt ist Düsseldorf, die einwohnerreichste Stadt ist Köln. In der Bundesstadt Bonn befindet sich der zweite Regierungssitz der Bundesrepublik.

Nordrhein-Westfalen grenzt im Norden und Nordosten an Niedersachsen, im Südosten an Hessen, im Süden an Rheinland-Pfalz sowie im Westen an Belgien und die Niederlande.

Mit rund 17,6 Millionen Einwohnern ist Nordrhein-Westfalen das bevölkerungsreichste, flächenbezogen mit rund 34.100 km² das viertgrößte deutsche Land. 29 der 76 deutschen Großstädte liegen in seinem stark urbanisierten Gebiet. Der Ballungsraum Rhein-Ruhr im Zentrum des Landes ist mit rund zehn Millionen Bewohnern eine der 30 größten Metropolregionen der Welt und zentraler Teil eines europäischen Verdichtungsraumes.

Das Land wurde 1946 von der britischen Besatzungsmacht aus der preußischen Provinz Westfalen und dem Nordteil der ebenfalls preußischen Rheinprovinz (Nordrhein) errichtet und 1947 um das Land Lippe erweitert. Seit 1949 ist Nordrhein-Westfalen ein Land der Bundesrepublik Deutschland. Kulturell ist es kein homogener Raum; besonders zwischen dem Landesteil Rheinland einerseits und den Landesteilen Westfalen und Lippe andererseits bestehen deutliche kulturelle Unterschiede.

Den nördlichen Teil des Ballungsraums Rhein-Ruhr bildet das Ruhrgebiet, dessen wirtschaftlicher Aufstieg auf der Industrialisierung und der Montanindustrie, insbesondere dem Kohlebergbau, basierte. Seit dem Niedergang dieser Industrien ab den 1960er Jahren vollzog sich im Rahmen einer postfordistischen und durch Globalisierung geprägten Weltwirtschaft ein bis heute andauernder Strukturwandel.



Noch heute ist Nordrhein-Westfalen durch diverse Schlüsselindustrien geprägt und eines der wirtschaftlichen Zentren Deutschlands. Mit einem Anteil von rund 22 Prozent am deutschen Bruttoinlandsprodukt ist Nordrhein-Westfalen das Land mit der höchsten Wirtschaftsleistung.
Nordrhein-Westfalen

17.926.000 Einwohner – Stand Aug. 2022 – *Quelle Wikipedia*

Bochum:

Die **Stadt Bochum** ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets. Der Name der Stadt entstand aus früheren niederdeutschen Bezeichnungen wie Bukhem oder Bokheim, wobei boc das niederdeutsche Wort für Buche ist und hum oder hem wiederum für -heim steht. Demnach bezeichnete der Name einen Wohnort unter Buchen und ließe sich heute auch mit „Buchenheim“ übersetzen (vgl. auch Bocholt).

Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg ist neben Duisburg, Essen, Dortmund und Hagen eines der fünf Oberzentren des Ruhrgebiets und gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Mit ca. 370.000 Einwohnern ist Bochum die sechstgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens, die zweitgrößte Stadt Westfalens und auf Platz 16 der 20 größten Städte Deutschlands.

Bochum ist Mitglied im Landschaftsverband Westfalen-Lippe und im Regionalverband Ruhr. Die Einwohnerzahl der Stadt überschritt mit den Eingemeindungen 1904 die 100.000-Grenze und machte Bochum zur Großstadt. Mit der Eingliederung der bis dahin kreisfreien Stadt Wattenscheid (etwa 72.000 Einwohner) wuchs die Stadt 1975 markant.

In Bochum befinden sich neun Hochschulen bzw. Dependancen von Hochschulen. Seit Gründung der im südlichen Stadtteil Querenburg gelegenen Ruhr-Universität im Jahr 1962, der ersten Universitätsneugründung in der Bundesrepublik Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg und mit über 40.000 Studierenden eine der größten Universitäten Deutschlands, ist Bochum Universitätsstadt.

Überregional bekannt sind darüber hinaus das Deutsche Bergbau-Museum, das Schauspielhaus, das Zeiss Planetarium Bochum, das Eisenbahnmuseum, das Bermuda3eck, das Ruhrstadion als Spielstätte des VfL Bochum, Tierpark und Fossilium sowie das am längsten am selben Standort laufende Musical der Welt, Starlight Express.

Das Stadtbild wird unter anderem durch eine Kirchturm- und Hochhaus-Skyline sowie diverse Baudenkmale vor allem des Historismus, des Expressionismus und der Nachkriegsmoderne geprägt. Auf der Route der Industriekultur „im Herzen des Reviers“ sind die Industriedenkmale der Stadt miteinander verbunden.



In Bochum gibt es ferner verschiedene Bergbauinstitutionen. Der Bochumer Verein, gegründet 1842, schrieb Industriegeschichte, als es dem Unternehmen Ende der 1840er Jahre gelang, Stahl in Formen zu gießen. Das bekannteste Produkt der Firma waren Glocken aus diesem Werkstoff.

Die 15.000 kg schwere Glocke der Weltausstellung von 1867 vor dem Bochumer Rathaus erinnert an diese Epoche. Nach dem Ende des Bergbaus entwickelte sich Bochum vornehmlich zu einem Technologie- und Dienstleistungsstandort

Bochum liegt auf dem flachhügeligen „Bochumer Landrücken“ als Teil der Ruhrhöhen zwischen den Flüssen Ruhr und Emscher an der Grenze zwischen südlicher und nördlicher Ruhrkohlezone. Der höchste Punkt im Stadtgebiet liegt an der Kemnader Straße in Stiepel auf einer Höhe von 196 m ü. NN, der niedrigste Punkt mit 43 m ü. NN liegt am Blumenkamp in Hordel.

Flachhügeliger Landrücken bedeutet, dass die Geländeform in Bochum durch gleichmäßige Steigungen und Gefälle, die selten mehr als 3 % betragen, geprägt ist.

Einzelne steilere Geländeverläufe sind beispielsweise am Harpener Hellweg beim NSG Berghofer Holz (3,4 %), auf der Westenfelder Str. im Stadtbezirk Wattenscheid (3,47 %) oder auf der Kemnader Str., die vom Ruhrufer in Stiepel (71 m ü. NN) aufwärts zur Ortsmitte von Stiepel (196 m ü. NN; 5,1 % Steigung) führt, zu finden.

Auch Wegstrecken, die vom tiefer gelegenen Ruhrtal durch die zum Bochumer Süden gehörenden Orte führen, weisen eine stärkere Steigung auf (beispielsweise Kassenberger Str. und Dr.-C.-Otto-Str. in Dahlhausen, Blankensteiner Str. in Sundern).

Die größte Ausdehnung des Stadtgebiets in Nord-Süd-Richtung liegt bei 13,0 und in West-Ost-Richtung bei 17,1 km. Die Länge der Stadtgrenze beträgt 67,2 km.

Bochum – Linden:

Linden ist ein Stadtteil im Südwesten von Bochum. Die ehemalige selbständige Gemeinde „Linden“ wurde im Jahr 1921 zuerst in die neue Gemeinde Linden-Dahlhausen und 1929 mit dieser zusammen nach Bochum eingemeindet.

Linden liegt im Süden der Stadt entlang einer alten Handelsstraße bzw. der heutigen Landesstraße 651, die weiter südlich die Ruhr nach Hattingen überquert. Zu den ältesten Relikten gehört der Horkenstein. Bochum und Linden, Karte von Le Coq, 1805



Wie sein Nachbarstadtteil Dahlhausen war Linden ursprünglich landwirtschaftlich geprägt. Beide Ortschaften avancierten dann zum ersten größeren Kohlerevier der heutigen Stadt Bochum. Viele kleine Stollenzechen konsolidierten mit fortschreitender Technik zu großen Bergwerken wie zum Beispiel die Zeche Baaker Mulde, Zeche Friedlicher Nachbar oder Zeche Hasenwinkel.

Zwischen 1819 und 1870 stieg die Einwohnerschaft von 400 auf 2600 an. Die katholische Liebfrauenkirche wurde von 1865 bis 1866 von dem Barmer Architekten Gerhard August Fischer errichtet und bis 1901 durch Hilger Hertel d. J. erweitert.

Die evangelische Christuskirche wurde 1874 bis 1877 nach Plänen des Wittener Baumeisters Friedrich Ellinghaus gebaut; sie brannte in den letzten Tagen des Zweiten Weltkriegs aus und wurde von 1950 bis 1953 wiedererrichtet. Im Jahre 1876 wurde der Linden-Dahlhauser Turnverein gegründet.

1885 wurde das St. Josefs-Hospital Bochum-Linden eröffnet, 1897 das Evangelische Krankenhaus. Der Linden-Dahlhauser Schwimmverein 1921 wurde 1921 gegründet.

Ehemals eine Gemeinde im Kreis Hattingen, bildete Linden 1921 zusammen mit Dahlhausen die neue Gemeinde Linden-Dahlhausen, die am 1. August 1929 nach Bochum eingemeindet wurde. Die Königsstraße wurde 1929 in Hattinger Straße umbenannt.

Am 31. Dezember 2021 lebten 13.860 Einwohner in Linden.

Quelle Wikipedia

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Essen (ca. 10 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 47 km entfernt)

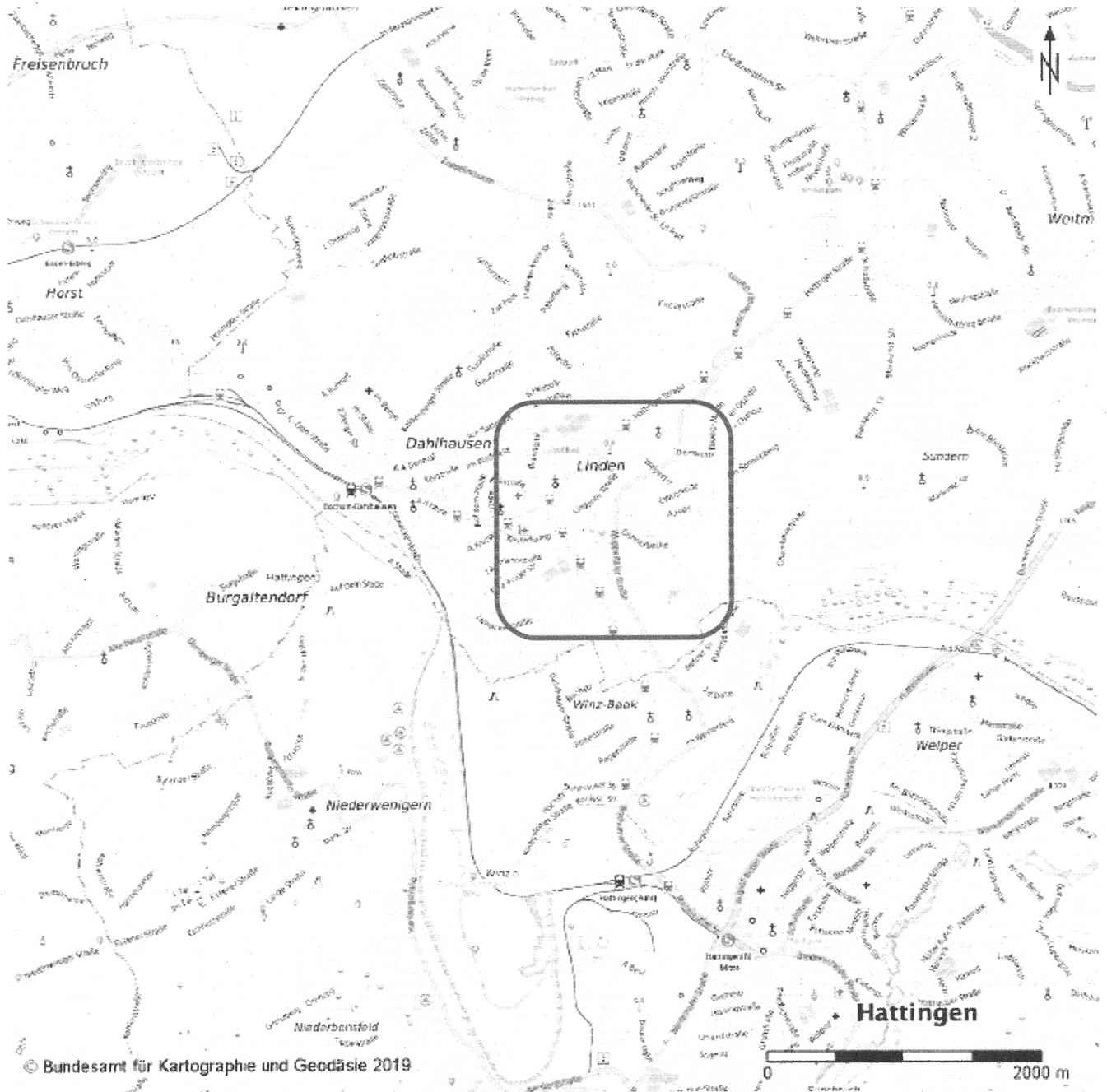
Bundesstraßen:
sehr gute Erschließung durch Bundesstraßen

Autobahnzufahrt:
BAB A 40 (ca. 8 km entfernt)

Flughafen:
Düsseldorf International (ca. 43 km entfernt)



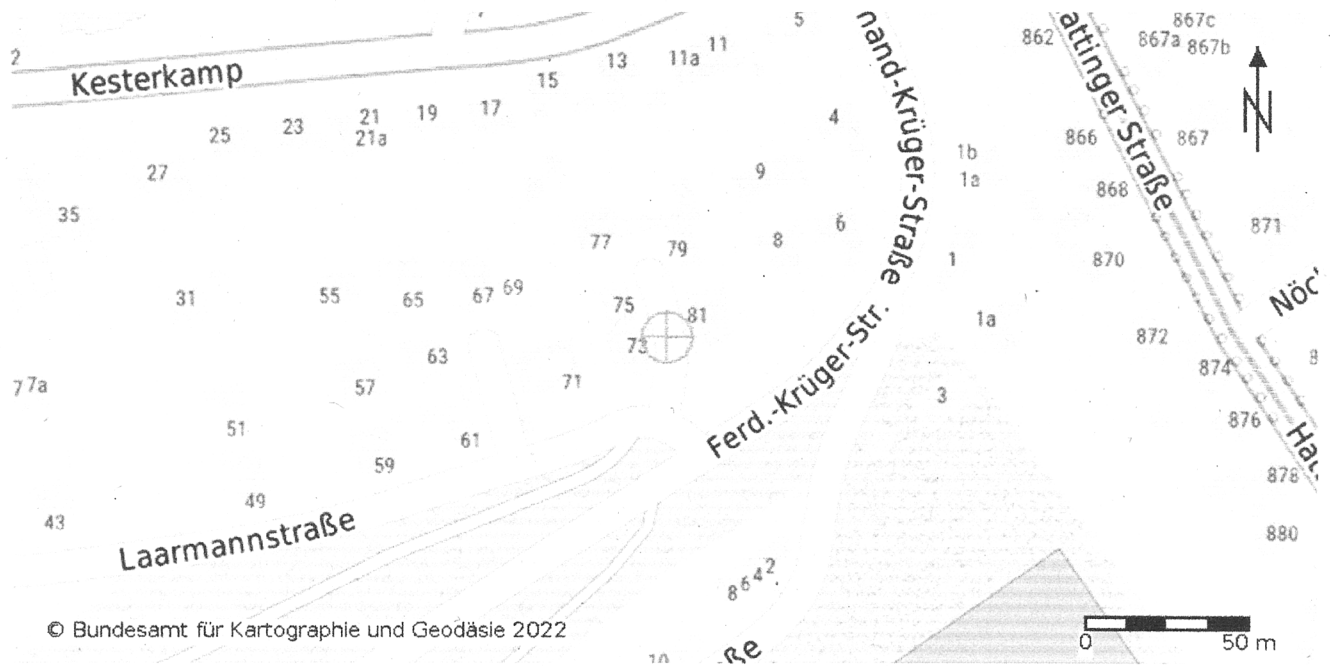
Übersichtskarte – Großraum Bochum und Umgebung



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019



2.1.2 Kleinräumige Lage



innerörtliche Lage:

Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;
sehr gefragte Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

leicht hängig; von der Straße etwas ansteigend



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße: insgesamt 857 m²;

Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform





2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Anliegerverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanal-, Fernseekabel-, Telefon- und Breitbandanschluss (DSL und VDSL)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; ehemaliges Bergbauggebiet, Gefahr von Bergschäden ist nicht auszuschließen
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 28.6.2019 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt .
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt .



EINGANG 03. JULI 2019

Stadt Bochum 67 30 10 44 777 Bochum

Sachverständigen-Gesellschaft

Manfred Plica mbH

-z. Hd. Fr. Haufer-

Eugenstr. 1a

42897 Remscheid

Der Oberbürgermeister

Umwelt- und
Grünflächenamt
Untere Bodenschutzbehörde
Hans-Böckler-Straße 19
44 777 Bochum

Frau Waschnewski
Technisches Rathaus,
Zimmer 3.1.250
Tel 0234 910-1112
Fax 0234 910-1438
Altlastenauskunft
@bochum.de
<http://www.bochum.de/>

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

27.06.2019

Mein Zeichen (Bei Antwort
bitte angeben)

67 30 10 Wa

28.06.2019

Auskunft aus dem Altlastenkataster und Gebührenbescheid

Grundstücksbezeichnung:

Straße, Nr: Laarmannstr. 79
Gemarkung: Linden
Flur: 2
Flurstück: 350

Sehr geehrte Frau Haufer,

das angefragte Grundstück ist nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) verzeichnet. Zurzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Hinweis:

Das Grundstück liegt in der Zone C der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005).

Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.



2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Den Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.09.2019 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Amtsgericht Bochum, Blatt 0810; **keine Eintragungen**.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Die Sachverständigen gehen davon aus, dass valutierende Verbindlichkeiten beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschermerke: keine
Ein **Aktivvermerk**, auch **Herrschermerk** genannt, ist in Deutschland eine Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs und benennt das Recht, von dem ein Grundstück begünstigt wird. Da der Aktivvermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen wird, genießt er jedoch wie dieses keinen öffentlichen Glauben. Aktivvermerke haben lediglich „kundmachende“, „nachrichtliche“, also deklaratorische Bedeutung; für Inhalt und Bestand des subjektiv-dinglichen Rechtes ist allein dessen Eintragung in der Zweiten Abteilung im Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks ausschlaggebend.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige **nicht eingetragene Lasten und begünstigende Rechte** sind den Sachverständigen nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche **Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen**.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt der nachfolgende Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.07.2019 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält **keine wertbeeinflussenden Eintragungen**.

Sachverständige Erläuterung

Gemäß § 83 der Musterbauordnung (MBO) ist die Baulast eine Erklärung eines **Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde**, die der **Schriftform** bedarf. Durch diese Erklärung können **öffentlich-rechtliche Verpflichtungen** übernommen werden, die eines ihrer Grundstücke betreffen. Diese Verpflichtungen verlangen ein bestimmtes **Tun, Dulden oder Unterlassen** von dem Grundstückseigentümer.

Voraussetzung ist allerdings, dass sich diese **Verpflichtungen nicht bereits aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben**.



Auszug aus dem Baulastenverzeichnis



Stadt Bochum | 63 | 44777 Bochum
Sachverständigen-Gesellschaft
Manfred Plica mbH
Frau Anke Haufer
Eugenstr. 1a
42897 Remscheid

Der Oberbürgermeister

Bauordnungsamt
63 11
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Str. 19
44777 Bochum
Zimmer: 1.1.140
Frau Laubstein
tel 0234/910-3428
fax 0234/910-1776
e-mail: SL.aubstein@bochum.de
www.bochum.de

Öffnungszeiten:
Montag, 8.00 – 13.00 Uhr
Donnerstag, 8.00 – 18.00 Uhr

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)
63 11

Bochum, den
26.07.2019

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Gemarkung: Linden
Flur: 2
Flurstück(e): 350

Grundstück in Bochum, LAARMANNSTR. 79	
Antrag vom: 26.07.2019	eingegangen am: 25.07.2019
Az./Tag des Bescheides:	Mein Zeichen: 11-BL-028248

Sehr geehrte Frau Haufer,

das obige Flurstück ist – ausweislich meiner Unterlagen – nicht mit Baulasten belastet.

Für diese Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist nach Tarifstelle 2.5.6.4 des Gebührentarifes zur Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW in der Fassung der neuesten Bekanntmachung eine Verwaltungsgebühr von 10,- EUR je Flurstück (jedoch höchstens 100,- EUR) zu erheben.

Bitte überweisen Sie **10,00 EUR** unter Angabe des Kassenzzeichens **9 0387 0023235 2** bis zum **25.08.2019** auf eines der Konten der Stadt Bochum.

Telefon Zentrale: (0234) 910-0
Telefax: (0234) 910-2345
Internet: www.bochum.de

Bankverbindung
Sparkasse Bochum (430 500 01)
Kto. Nr. 12 17 850
IBAN: DE69 43050001 0001 2178 50
SWIFT-BIC.: WELADED1BOC

Stadt Bochum
44777 Bochum



Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht, insbesondere sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler vorhanden. **Vor einer Vermögensdisposition sollten hier abschließende und schriftliche Information bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt werden.**

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;

I = 0 Vollgeschosse (max.); Flachdach

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der **Grundlage des realisierten Vorhabens** durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der ursprünglichen Genehmigung wurde **nicht geprüft**.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand:

Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV), unter „Baureifem Land“ versteht der Verordnungsgeber Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist somit bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG **abgabefrei**.

Bei dem zu bewertenden Grundstück ist zwar nicht ganz auszuschließen, dass es in Zukunft noch zu einer Veranlagung des Erschließungsbeitrages oder vielfach auch zu einem Beitrag für die Verbesserung der Erschließungsanlage kommen kann. Dies ist jedoch so ungewiss, dass deshalb kein Abschlag vorgenommen werden kann.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden **schriftlich** erfragt.



Erschließungsbeitragsbescheinigung



Stadt Bochum | Tiefbauamt | 44777 Bochum
Sachverständigen-Gesellschaft Manfred Plica mbH
Frau Anke Hauser
Eugenstr. 1 a
42897 Remscheid

Der Oberbürgermeister

Tiefbauamt

Erschließungs- und
Straßenbauabteilung
Hans - Böcker - Str. 19
44767 Bochum
Technisches Rathaus, Zi. E. 3.190

Herr Welsch,
fon 0234 910-4098
fax 0234 910-3922
FWelsch@bochum.de

<http://www.bochum.de/>

Ihre Mail vom : 27.06.2019
Ihr Zeichen :

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)
66 101

Bochum, den
28.06.2019

B E S C H E I N I G U N G

Das Grundstück **Laarmannstr. 79, Gemarkung Linden, Flur 2, Flurstück(e) 350**, wird durch die **Laarmannstraße** erschlossen.

In beitragsrechtlicher Hinsicht ist folgendes festzustellen:

**Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) fallen nicht an.
Straßenbau - Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) können jederzeit anfallen.**

Diese kostenlose Bescheinigung dient ausschließlich zur Vorlage bei Kreditinstituten zum Zwecke der Beleihung. Ansprüche gleich welcher Art können aus ihr nicht hergeleitet werden. Auskünfte zur Erschließungsbeitragspflicht können auch online unter der Internetadresse <http://www.bochum.de> > Rathaus / Stadtverwaltung, Ämter und Institute > Tiefbauamt < abgefragt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Welsch
Frank Welsch

Sparkasse Bochum | IBAN DE69 43050001 0001 2175 50 | SWIFT-BIC: WELADED1BOC

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch und schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt war bei der Ortsbesichtigung nicht bewohnt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde **nicht** geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschosdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Wohnhaus

Blick auf die Terrasse – im Hintergrund ist das Esszimmer zu sehen





3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend; mit Garagenanbau
Baujahr:	1975 (gemäß Bauakte) und Feststellungen im Ortstermin
Modernisierung:	2004 Einbau einer neuen Heizungsanlage persönlicher Feststellungen im Ortstermin
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 302,3 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 273,4 kWh / (m ² * a)
Außenansicht:	Straßenseite Verblendung aus holländischem Klinker

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich aus Beton
Keller:	massiv
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk; nichttragende Innenwände: GK-Montagewände und Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Naturstein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Massivholz, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton <u>Dachform:</u> Flachdach (Warmdach) <u>Dacheindeckung:</u> Folie mit Bekiesung



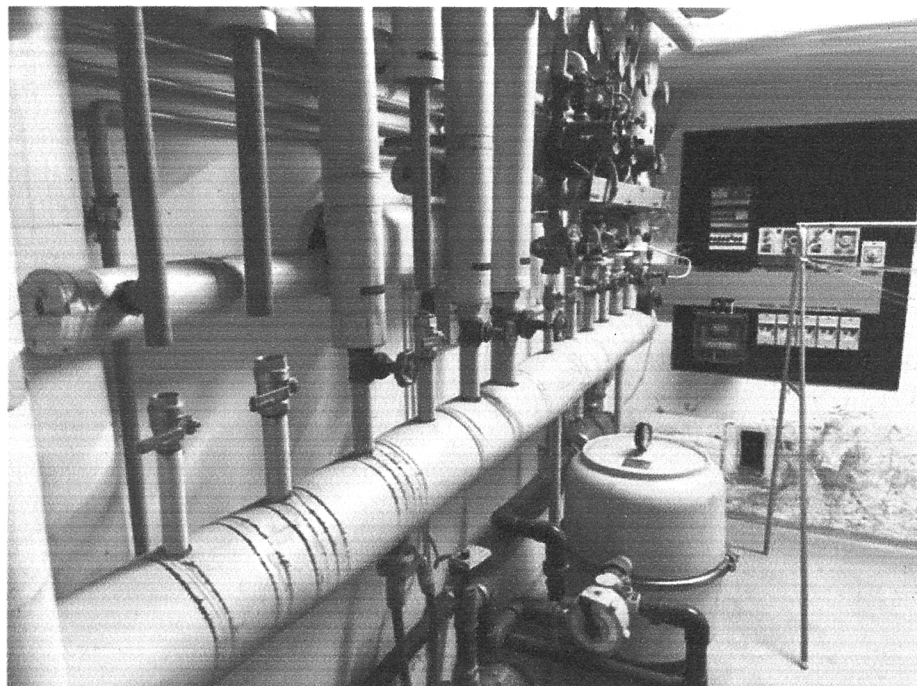
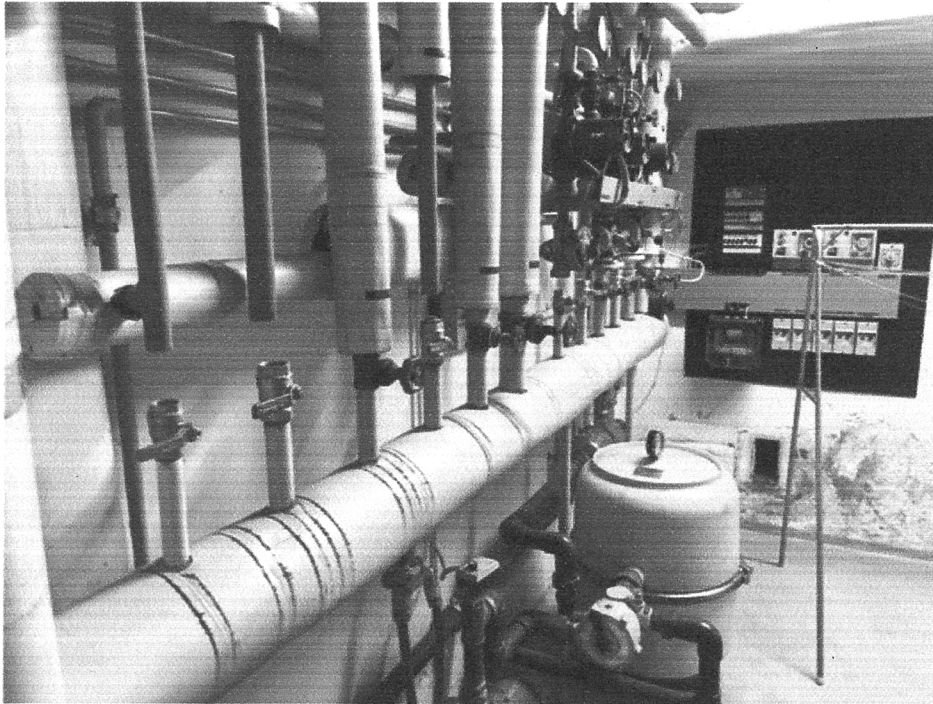
3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen ausschließlich in beheizten Räumen
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	höherwertige Ausstattung, technisch überaltert; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Klingelanlage, Alarmanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2004; Stahlradiatoren, Flachheizkörper, tlw. mit Thermostatventilen





Weiterer Blick auf die Heizungsanlage





3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Blick auf die Kelleraußentreppe



Erhebliche Feuchtigkeitseinwirkungen

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	Alarmanlage
Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Aktuell erhebliche Feuchtigkeitseinwirkungen und erheblicher Unterhaltungstau im Bereich der Maler- und Beiputzarbeiten, siehe auch Sanierungskostenermittlung und weitere Fotos in diesem Gutachten
wirtschaftliche Wertminderungen:	wirtschaftliche Überalterung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gerade noch ausreichend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.



Fehlende Verkleidung und Dämmung – an-, bzw. durchgerostete Träger



Erheblicher Feuchtigkeitseintrag direkt unterhalb der Attika





Blick ins nicht mehr funktionsfähige Schwimmbad – defekte Entfeuchtungsanlage



Technisch überalterte Elektrounterverteilung





Blick auf die Konvektorenheizung im Esszimmerbereich

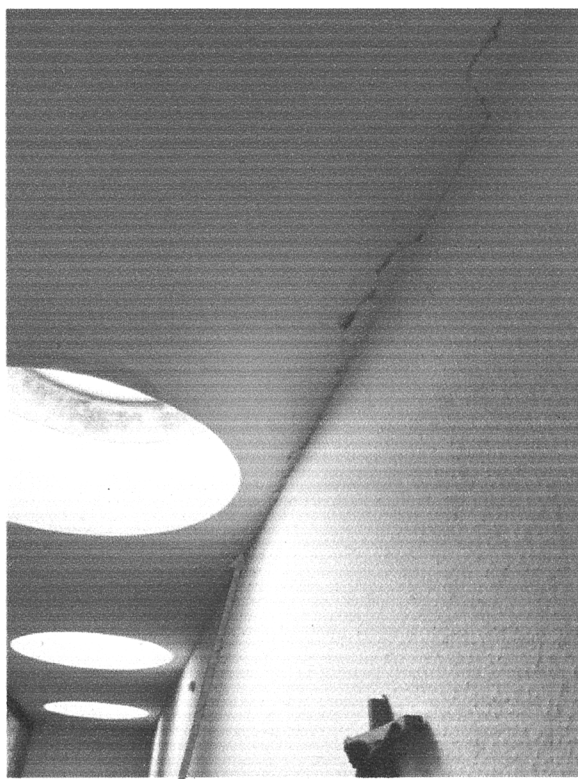
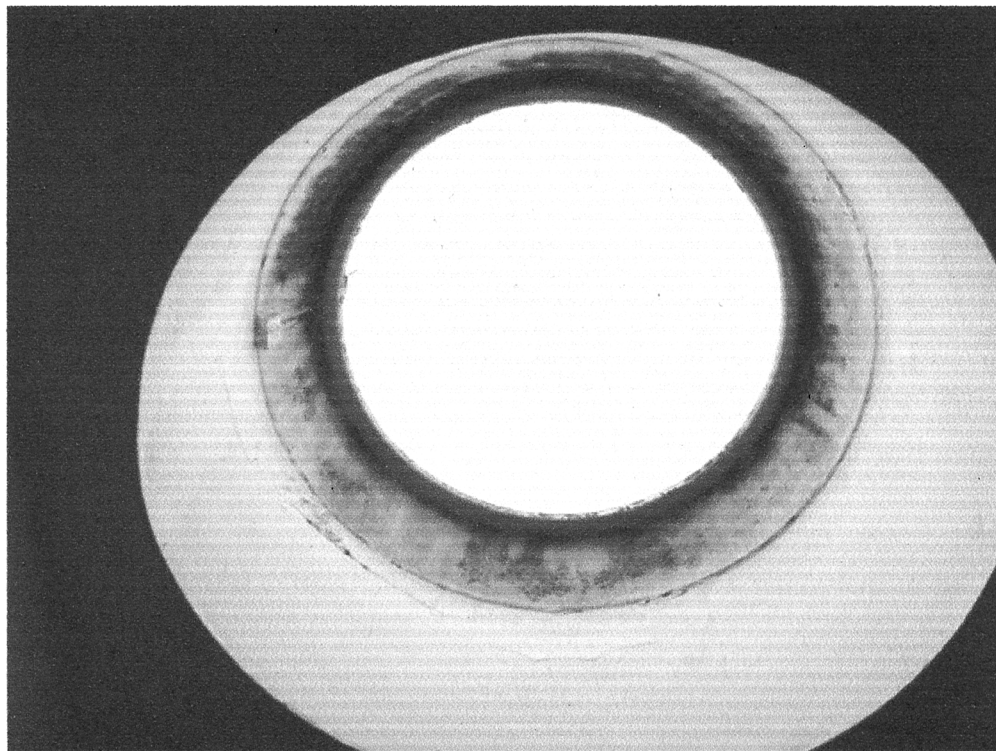


Blick ins Esszimmer





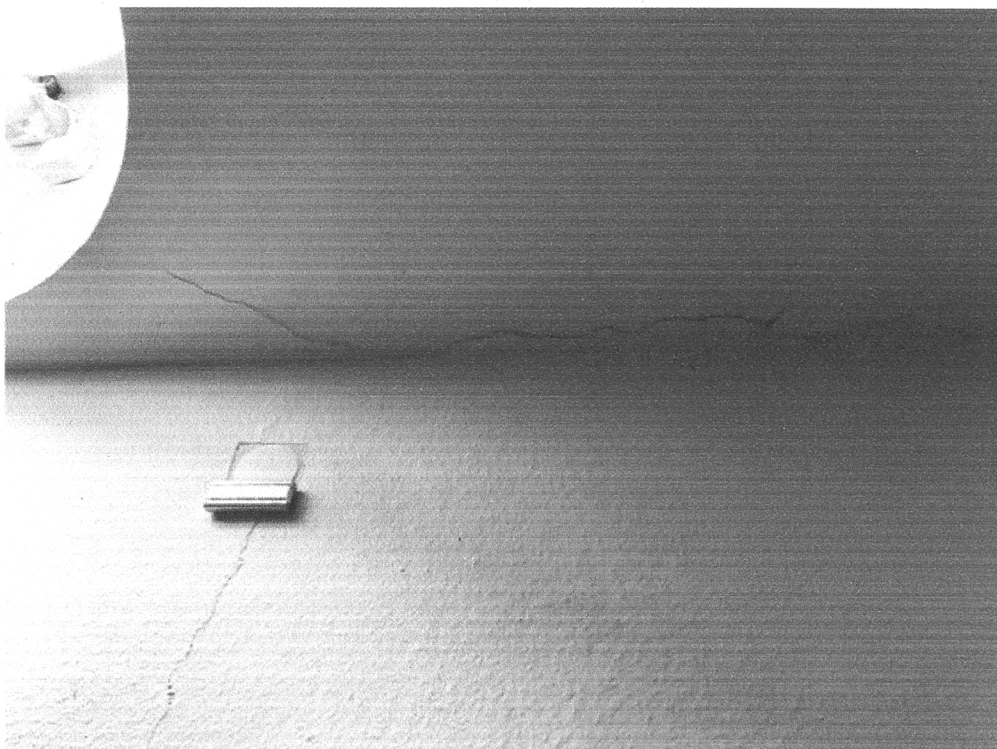
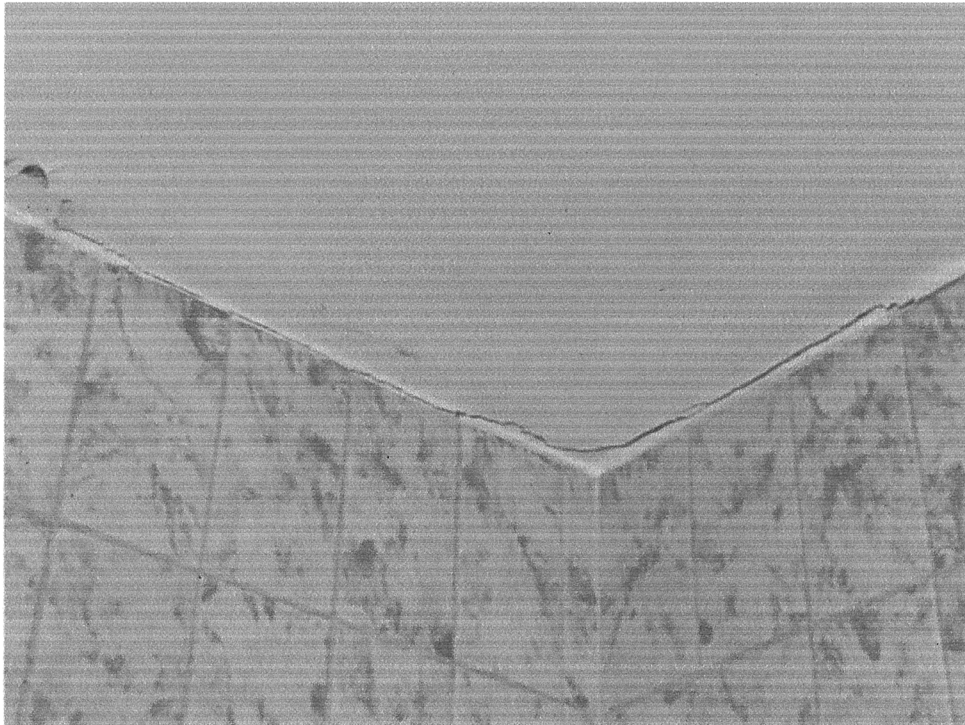
Dachkuppeln im Anbau – völlig durchfeuchtet und verschimmelt



Deutlich sichtbarer „Deckenabriss“ durch thermische Verschiebung des Dachs

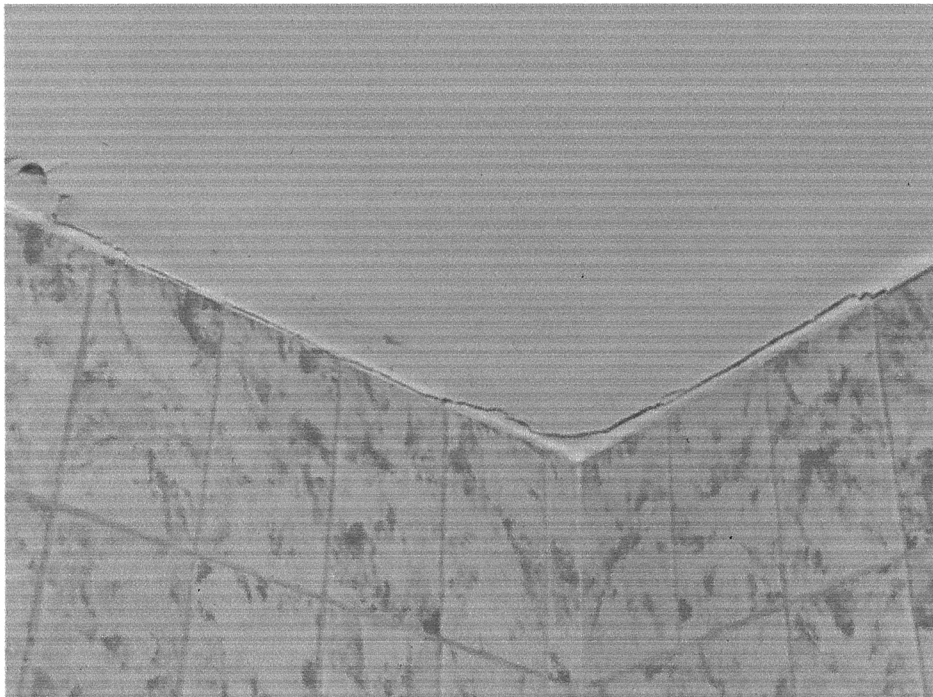


Weitere Darstellung der thermischen Verschiebung des Dachbereichs im Anbau über dem Schwimmbad





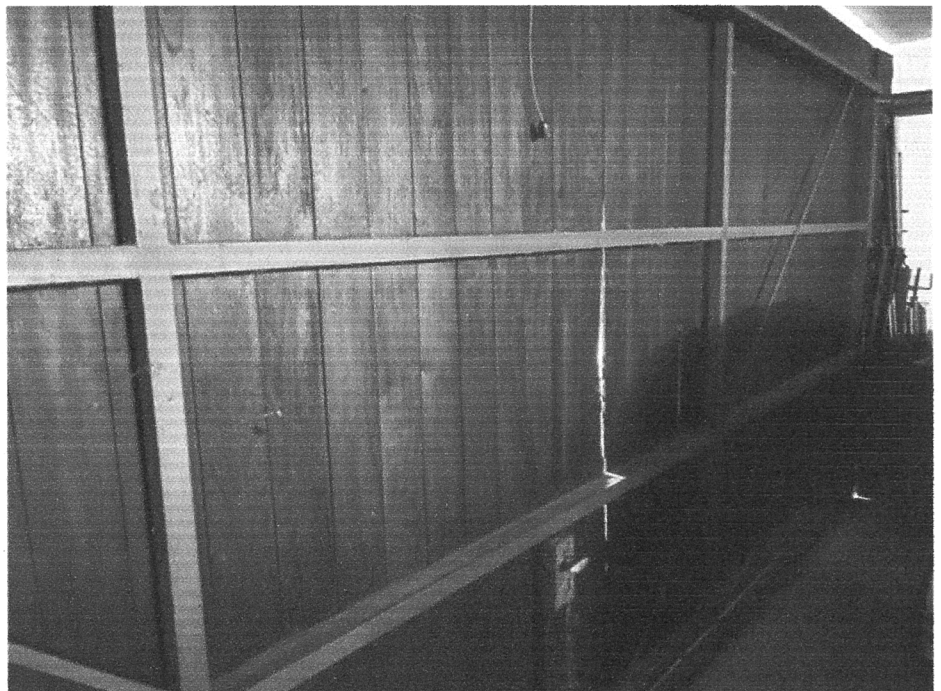
Weitere Darstellung der thermischen Verschiebung des Dachbereichs im Anbau über dem Schwimmbad





3.3 Garagen

Blick in den Garageninnenbereich -deutlich sichtbar das defekte Garagentor





Blick in den „Tresorraum“ neben der Garage



Dortige Feuchtigkeitseinwirkungen





3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelgarage; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1975 (gemäß Bauakte) und Feststellungen im Ortstermin

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich aus Beton
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton
	<u>Dachform:</u> Flachdach (Warmdach)
	<u>Dacheindeckung:</u> Folie mit Bekiesung

3.3.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; geringfügiger Unterhaltungsstau im Bereich der Maler- und Beiputzarbeiten, Garagentor defekt und nicht mehr funktionstüchtig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist baujahrbedingt normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.



3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche vor den Garagen, Gartenanlagen und Pflanzungen und Einfriedung durch Mauern und Hecken.

Defekte und nicht mehr funktionierende Hangabsicherung, die Bahnschwellen sind völlig verrottet und es besteht „Einsturzgefahr“





Die Bahnschwellen sind verrottet und müssen sehr zeitnah durch „L-Steine aus Beton“ ersetzt werden.





4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit angebautem Schwimmbad + Doppelgarage bebaute Grundstück in 44879 Bochum - Linden, Laarmannstr. 79 zum Wertermittlungsstichtag 11.6.2022 (Todesstag der Erblasserin) ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Amtsgericht Bochum	0810	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Linden	2	350	857 m ²

Die Grundstücksgröße im Grundbuch genießt zwar nicht den Schutz des öffentlichen Glaubens, aber gemäß § 892 Abs. 1 BGB gilt der Inhalt des Grundbuchs solange als richtig, bis ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen ist.

Die Flächenangabe im Grundbuch verrät weder etwas über die Oberflächenbeschaffenheit und Geländeeignung, noch können Aussagen zu den Baugrundverhältnissen des Grundstückes gemacht werden; aber der **Größe** darf eine zweifelsfreie Richtigkeit zugestanden werden. Die verbreitete und trotz aller begründeten Kritik immer noch vertretene Auffassung, dass Flächen ungeprüft übernommen werden können, steht den Gegensätzen gewissenhafter Feststellung von (Befund-) Tatsachen entgegen.

Während alle 3 Wertermittlungsverfahren in einem nicht unerheblichen Maße auch für hypothetische Annahmen angewiesen sind, stellt die **Fläche** eine Größe in der Grundstücksbewertung dar, die aus **konkreten** Maßen ermittelt werden kann und **nicht geschätzt werden muss**. Eine überragende Rolle hierbei spielt die Fläche des Grund und Bodens, jenes nicht vermehrbaren und grundsätzlich auch keiner Abnutzung unterliegenden Guts.

Mit Erlass der Preußischen Grundbuchordnung von 1872 und der Reichsgrundbuchordnung vom 24.03.1897 sind Grundstücke im Grundbuch nach dem Kataster nachzuweisen. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) und die Grundbuchordnung (GBO) übernahmen 1897 weitgehend die preußische Regelung. Diese Neuordnung bildet bis heute die Grundlagen des Grundstücks- und Grundbuchrechts (**Liegenschaftsrecht**).

Der **Verkehrswert des Grund und Bodens wird auf den Quadratmeter Grundstücksfläche** bezogen. Die hierfür in der Praxis verwendete Flächenmaßeinheit ist das nach dem internationalen Einheitensystem (SI-Système International d'Unitè, ISO 1000, DIN 1301) von der Grundeinheit Meter abgeleitete und **standardisierte Einheitszeichen „m²“**.

Obwohl die **Abkürzung „qm“ aus dem Schreibmaschinen-Zeitalter** und der Frühzeit des Computers stammt – als die hochgestellte „2“ noch nicht darstellbar war – erfreut sich die Bezeichnung „qm“ (**leider**) **nach wie vor einer treuen Anhängerschaft**.

Die **Übernahme und der Gebrauch von Anglizismen und das Vokabular aus der internationalen Immobilienbewertung scheinen es da etwas einfacher** zu haben.



4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **440,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum



Hans-Böckler-Straße 19, 44787 Bochum
Tel.: 0234/910-1917



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bochum
Bodenrichtwertnummer	571
Bodenrichtwert	440 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bemerkung	Die oben verlinkten örtlichen Fachinformationen (Zu- und Abschläge) sind zu berücksichtigen!

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Hinweise zum Richtwert

Ausgabe gefertigt am 08.08.2022 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	11.6.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	857 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 11.6.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	440,00 €/m ²	E1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	11.6.2022	× 1,04	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	457,60 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	457,60 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	457,60 €/m ²	
Fläche		×	857 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	392.163,20 € <u>rd. 392.000,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.6.2022 insgesamt 392.000,00 €.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt sowie aller sonstigen wertbestimmenden Eigenschaften wurden in Abstimmung mit dem örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bochum für das Bewertungsgrundstück 440,00 €/m² als Bodenrichtwert für angemessen erachtet. Der Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und für das Bewertungsgrundstück als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



E2 Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe.

E3 Eine Anpassung ist sachgerecht nicht erforderlich, da die aktuelle Nutzung der Festsetzung des Bodenrichtwertes entspricht.

E5 Die Entwicklungsstufe des Richtwertgrundstücks und die des Bewertungsgrundstück ist gleich. Eine Anpassung war somit von den Sachverständigen nicht vorzunehmen

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 den §§ 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.

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

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



4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.

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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x 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 durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes 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 miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. 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. 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.

Gesamtnutzungsdauer

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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne technische oder chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung angesetzt sind.

Außenanlagen

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



Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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. objektspezifisch angepassten 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 in 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 Einfamilienhausgrundstücke 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.



4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Anbau (ehemaliges Schwimmbad und Sauna)	Garagen
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	235 m ²	125 m ²	68 m ²
Baupreisindex (BPI) 11.6.2022 (2010 = 100)	163,5	163,5	163,5
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	845,00 €/m ² BGF	1.200,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.381,58 €/m ² BGF	1.962,00 €/m ² BGF	792,98 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	324.671,30 €	245.250,00 €	53.922,64 €
Gebäudeherstellungskosten	324.671,30 €	245.250,00 €	53.922,64 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	68 Jahre	30 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	23 Jahre	16 Jahre	14 Jahre
• prozentual	66,18 %	46,67 %	76,67 %
• Faktor	0,3382	0,5333	0,2333
Zeitwert			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	109.803,83 €	130.791,82 €	12.580,15 €
vorläufiger Gebäudesachwert	109.803,83 €	130.791,82 €	12.580,15 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	253.175,80 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 10.500,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 263.675,80 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 392.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 655.675,80 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,09
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 714.686,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, siehe besondere Sanierungskostenermittlung	- 376.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 338.686,62 €
	rd. 339.000,00 €



4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von uns grob, überschlägig ohne örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; 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 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,4	0,6		
Fußböden	5,0 %		0,2	0,6	0,2	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,1	0,6	0,3	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,2	0,6	0,2	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	56,0 %	39,1 %	4,9 %	0,0 %



Exemplarische Beschreibung der ausgewählten Standardstufen – dient nur zur Modellerläuterung und muss nicht mit der realen Bauausführung zu 100 % übereinstimmen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	56,0	439,60
3	900,00	39,1	351,90
4	1.085,00	4,9	53,17
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			844,67
gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 844,67 €/m² BGF
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 844,67 €/m² BGF
 rd. 845,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Anbau (ehemaliges Schwimmbad und Sauna)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	19,0 %				1,0	
Dach	13,0 %				1,0	
Fenster	13,0 %				1,0	
Innentüren	5,0 %				1,0	
Fußböden	8,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	15,0 %				1,0	
Heizung	11,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	16,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %



Exemplarische Beschreibung der ausgewählten Standardstufen – dient nur zur Modellerläuterung und muss nicht mit der realen Bauausführung zu 100 % übereinstimmen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärme-dämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen
Innentüren	
Standardstufe 4	Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Fußböden	
Standardstufe 4	großformatige Fliesen, höherwertiger Fliesenbelag, beschichtete Sonderfliesen, Natursteinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	Bad und separates WC, Bidet / Urinal, bodengleiche Dusche; Wandfliesen in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, Lüftung mit Wärmetauscher; Sauna, Solarium

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Anbau (ehemaliges Schwimmbad und Sauna)**

Nutzungsgruppe: Anbauten und Nebengebäude

Gebäudetyp: angebaute Schwimmhallen (private Schwimmhallen)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	.800,00	0,0	0,00
4	1.200,00	100,0	1.200,00
5	1.500,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 Standard = 4,0			= 1.200,00

rd. 1.200,00 €/m² BGF



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 Standard = 4,0			= 485,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses 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, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen 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 Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.



Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Befestigte Stellplatzfläche vor der Großgarage	1.000,00 €
Gartenanlagen und Pflanzungen	3.000,00 €
Hofbefestigung	500,00 €
Terrasse	1.000,00 €
Nutzbare und vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz	4.000,00 €
Kelleraußentreppe	1.000,00 €
Summe	10.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Wohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Anbau (ehemaliges Schwimmbad und Sauna)

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			25	30	40

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 30 Jahre.



Ermittlung der standardbezogenen GND für die Garagen

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 60 Jahre.

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 Unterhaltungszustaus 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs für das Wohnhaus

Das (gemäß Bauakte) und Feststellungen im Ortstermin ca. 1975 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	B01
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0	B04
Summe		2,5	0,0	



B01

In den letzten, weit zurückliegenden Jahren wurde das Dach aufgearbeitet und als "Flickenteppich" abgedichtet. Dadurch entstanden nicht unerhebliche Folgeschäden durch fehlende Dachdämmung und unvollständige sowie nicht sachgerechte Abdichtung! Es sind daher im Rahmen einer sachgemäßen Instandsetzung mindestens die Abdichtungsmaßnahmen sofort durchzuführen. Unter Instandsetzung versteht man alle Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustands (Sollzustand) eines Objektes, soweit sie nicht unter Wiederaufbau fallen oder durch Modernisierungsmaßnahmen verursacht sind. Beseitigung von baulichen oder sonstigen Mängeln und Schäden, die durch längeres Unterlassen der Instandhaltung oder durch außergewöhnliche Ereignisse entstanden sind. Dabei können auch andere Materialien eingesetzt werden, wenn sich dadurch nicht die Funktion des Bauteils verändert.

B04

2004 wurde eine vollständig neue, komplette Gas-Zentral-Heizungsanlage eingebaut.

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2022 - 1975 = 47$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($68 \text{ Jahre} - 47 \text{ Jahre} =$) 21 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($68 \text{ Jahre} - 23 \text{ Jahre} =$) 45 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2022 - 45 \text{ Jahre} =$) 1977.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren und**
- **ein fiktives Baujahr 1977**

zugrunde gelegt.



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs für das Gebäude: Anbau (ehemaliges Schwimmbad und Sauna)

Das (gemäß Bauakte) und Feststellungen im Ortstermin ca. 1975 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0
Summe		0,0	12,0

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude dann der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1975 = 47 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 47 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (16 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (30 Jahre – 16 Jahre =) 14 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 14 Jahre =) 2008.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Anbau (ehemaliges Schwimmbad und Sauna)“ in der Wertermittlung

- eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 16 Jahren und**
- **ein fiktives Baujahr 2008**

zugrunde gelegt.



Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-376.000,00 €
• siehe besondere Berechnung	-376.000,00 €
Summe	-376.000,00 €



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 (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (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 (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und 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 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 marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere 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 zunächst 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 sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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



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

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

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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).



4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnung	211	6,50	1.371,50	16.458,00
Anbau (ehemaliges Schwimmbad und Sauna)	Aktuell Lagerflächen im Souterrain	120	4,00	480,00	5.760,00
Garagen	Groß-Garage		150,00	150,00	1.800,00
Summe				2.001,50	24.018,00

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	24.018,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 4.803,60 €
jährlicher Reinertrag	= 19.214,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,90 % von 392.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 3.528,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.686,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 0,90 % Liegenschaftszinssatz und n = 23 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,692
Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 324.582,99 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 392.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 716.582,99 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 716.582,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, siehe besondere Berechnung	- 376.000,00 €
Ertragswert	= 340.582,99 €
	rd. 341.000,00 €



4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von uns grob ohne örtliches Aufmaß durchgeführt und mit den Daten der Hausakte bei der Stadtverwaltung Bochum, Hausaktenkammer, abgeglichen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung.

Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; DIN 283; DIN 277) abweichen; **sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.**

Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen, wie IVD

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.



Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses,
- sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ableitung in der Sachwertermittlung

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 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 [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-376.000,00 €
• siehe besondere Berechnung -376.000,00 €	
Summe	-376.000,00 €



4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens 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:

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb **stützend** angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **339.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **341.000,00 €**

ermittelt.

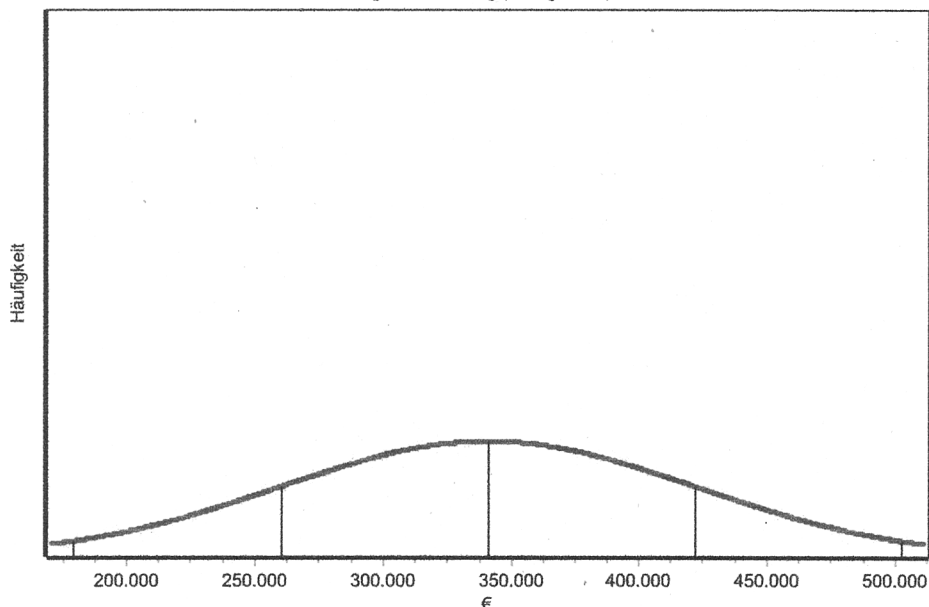


Sensitivitäts- und Risikoanalyse

Mit der in Sprengnetter-ProSa realisierten Sensitivitäts- und Risikoanalyse, die auf dem sog. „Fehlerfortpflanzungsgesetz“ beruht, erhalten Sie (anders als z. B. bei Anwendung der Monte-Carlo-Methode) nicht nur eine Aussage über die Genauigkeit des Wertermittlungsergebnisses (vgl. Standardabweichung des wahrscheinlichsten Werts), sondern auch über den relativen Anteil jedes Marktdatums am Gesamtfehler (vgl. Spalte „rel. Anteil“).

Einflussfaktor (Merkmal)		Standardabweichung		rel. Anteil
		relativ	absolut	
durchschnittliche monatliche Netto-Kalt-Miete	5,59 €/m ²	± 5,0 %	± 0,3 €/m ²	5,2 %
Wohn-/Nutzfläche (insgesamt)	331 m ²	± 5,0 %	± 16,6 m ²	5,2 %
monatliche marktübliche Netto-Kalt-Miete insgesamt (Pauschalansätze)	0,00 €	± 5,0 %	± 0,0 €	0,0 %
durchschnittliche Bewirtschaftungskosten	20,00 %	± 2,5 %	± 0,50 %-Punkte	0,1 %
Bewirtschaftungskosten (insgesamt)	4.803,60 €			
durchschnittlicher relativer Bodenwert	457,41 €/m ²	± 10,0 %	± 45,7 €/m ²	15,6 %
Grundstücksfläche (insgesamt)	857 m ²	± 0,0 %	± 0,0 m ²	0,0 %
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	0,90 %	± 10,0 %	± 0,09 %-Punkte	1,6 %
durchschnittlicher Restnutzungsdauer	23 Jahre	± 21,7 %	± 5,0 Jahre	50,8 %
Zustandsbesonderheiten	-376.000,00 €	± 10,0 %	± 37.600,0 €	21,6 %
wahrscheinlichster (Ertrags)Wert	341.000 €	± 23,7 %	± 80.894 €	100,1 %
	Variationsweite	± 71,2 %	± 242.682 €	

Häufigkeitsverteilung (Ertragswert)





4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[339.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 341.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 340.000,00 \text{ €}$.



4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit angebautem Schwimmbad und Doppelgarage bebaute Grundstück in **44879 Bochum - Linden, Laarmannstr. 79**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Amtsgericht Bochum	0810	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Linden	2	350

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.6.2022 (Todesstag der Erblasserin) mit rd.

340.000 €

in Worten: dreihundertvierzigtausend Euro

ermittelt.

Ergebnisse	
Ertragswert:	341.000,00 € (101 % vom Sachwert)
Sachwert:	339.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	340.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	11.6.2022

4.7 Plausibilitäts- und Bereichsprüfungen

Sprengnetter-ProSa führt Plausibilitätsprüfungen durch und prüft, ob die vorgegebenen Spannen für die Wertansätze eingehalten wurden. Es wurden keine diesbezüglichen Programmhinweise mit den zugrunde liegenden Regeln dokumentiert.



4.8 Hinweise zum Verkehrswert

Das Wertermittlungsobjekt wurde am **19.6.2019** und am **5. 8.2022** von mir (Manfred Plica) besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Wir bescheinigen durch unsere Unterschriften, dass wir das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und vor allem ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt haben. **Die veröffentlichten bewertungswissenschaftlichen Erkenntnisse, die Regeln der Bewertungswissenschaft, die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, haben wir beachtet.**

Dieses Gutachten wurde von Immobiliengutachtern erstellt, die über die **erforderlichen Qualifikationen im Bereich der Marktwertermittlung verfügen**. Diese Qualifikation liegt vor, wenn die Immobiliengutachter von einer nach der DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle, wie beispielsweise der **Sprengnetter Zertifizierungs GmbH** oder **HypZERT GmbH**, als Sachverständige geprüft und / oder zertifiziert wurden oder über vergleichbare Qualifikationen verfügt.

Die Immobiliengutachter handeln weisungsfrei und unabhängig.

Radevormwald, 5. Oktober 2022



Brautusch

Manfred Plica

Urheberschutz und alle sonstigen Rechte werden vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, bzw. Aushändigung des Gutachtens oder digitale Weitergabe an Dritte, ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen-Ges. Manfred Plica mbH gestattet.



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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 € 2.000.000,00 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.



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

BauO NRW
BauO NRW



5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken – 2012/0, 13. vollständig neu bearbeitete Auflage – Kommentar und Handbuch – zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV

Praxishandbuch "Sachverständigenrecht" – Bayerlein/Bleutge/Roefßner 6. Auflage, 2021

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022

Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 33.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2- online aktuell

Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop –

Aktueller Grundstücksmarktbericht 2022 – Zuständiger Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenziertes Stadtplan, Bad Neuenahr Nov. 2022

Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr April 2022

Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – marktübliche Vergleichsmiete, Bad Neuenahr – online aktuell

Grundsätzlich und aktuell verwendete Literatur

- Fachzeitschrift „Immobilien & Bewerten“
- Fachzeitschrift „Der Bausachverständige“
- „GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Herausgeber: MinRat a.D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "**Sprengnetter-ProSa Version 36.22.6** (Stand Sept. 2022 und **Kleiber-digital** © **Bundesanzeiger** Verlagsgesellschaft mbH – Standardwerk zur Wertermittlung erstellt.