

Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens

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

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

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

DIPL.-ING. (FH) VOLKER RÜPING

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



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

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

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

Geschäftsnummer: 032 K 030/24
Gutachtennummer: 2025-04-027

Marl, den 17. September 2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 144,930/1000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Stadt Haltern, Flur 23, Flurstück 10, Gebäude- und Freifläche, Augustusstraße 9 in 45721 Haltern am See verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links und dem Kellerraum im Aufteilungsplan beide mit Nr. 1 bezeichnet und der mit Nr. 7 bezeichneten Garage, sowie den Sondernutzungsrechten an der mit Nr. 1 bezeichneten Terrassenfläche und dem mit Nr. 1 bezeichneten Pkw-Einstellplatz.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 19.08.2025 ermittelt mit rd.

308.000,00 €

(in Worten: dreihundertachttausend Euro).

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 52 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwalter.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form.....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz.....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Wohnungseigentum Nr. 1.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung.....	14
3.2.3	Ausführung und Ausstattung.....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	16
3.2.6	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 1.....	16
3.3	Garage Nr. 7.....	18
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	18
3.3.2	Ausführung und Ausstattung.....	18
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
3.3.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	18
3.3.5	Beschreibung der Garage Nr. 7.....	19
3.4	Außenanlagen.....	19
3.5	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung.....	19
3.5.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau.....	19
3.5.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit.....	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	21
4.1	Grundstücksdaten.....	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	21
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	22
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	23
4.2.4	Bewertung des Grundstücks.....	23
4.3	Bodenwertermittlung.....	25
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale.....	25
4.3.2	Ermittlung des Bodenwertanteils.....	25
4.4	Sachwertermittlung.....	27
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
4.4.3	Sachwertberechnung.....	31
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	33
4.5	Ertragswertermittlung.....	39
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	39
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	39
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	42

4.5.4	Sondernutzungsrechte	42
4.5.5	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	43
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	46
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	46
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	46
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	46
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	46
4.6.5	Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses	47
4.6.6	Verkehrswert	49
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen	51
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	51
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen	51
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	51
6	Verzeichnis der Anlagen	53

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll ein Wohnungseigentum in einem Wohnhaus mit sieben Wohneinheiten.	
Objektadresse:	Augustusstraße 9 45721 Haltern am See	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von:	Stadt Haltern
	Blatt-Nr.:	7221
	Laufende Nr. des Grundstücks:	1
	Miteigentumsanteil:	144,930/1.000 MEA
	Gemarkung:	Stadt Haltern
	Flur:	23
	Flurstück:	10
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Augustusstraße 9
	Größe:	880 m ²
	Sondereigentum:	Wohneinheit Nr. 1
	Sondernutzungsrechte:	Terrasse und Pkw-Einstellplatz Nr. 1
Hausgeldkosten:	Die Hausgeldkosten des Wohnungseigentums Nr. 1, bestehend aus den Bewirtschaftungskosten und einer Erhaltungsrückstellung belaufen sich laut Auskunft der Hausverwaltung für das Geschäftsjahr 2025 auf 188,00 €/Mon.	
Sonderumlage:	Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04.04.2025 wurde eine Kellersanierung mit einem Gesamtkostenaufwand in Höhe von rd. 300.000 € beschlossen. Für die Sanierungskosten wurde eine Sonderumlage mit einer Fälligkeit zum 15.06.2025 vereinbart. Die Sanierung wurde beauftragt und war zum Wertermittlungstichtag in den letzten Zügen der Ausführung. Nach derzeitigem Kenntnisstand und nach Rücksprache mit der Hausverwaltung konnte der anteilige Rechnungsbetrag der Sonderumlage des Wohnungseigentums Nr. 1 in Höhe von 43.479,00 € für die WEG noch nicht eingefordert werden. Der Rechnungsbetrag ist demnach noch ausstehend. Da nicht sichergestellt werden kann, dass dies im Verlauf des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht doch noch erfolgt, bleibt der vorgenannte Rechnungsbetrag in dieser Wertermittlung unberücksichtigt und müsste bei einem vorzeitigen Verkauf oder einer Versteigerung wertmindernd berücksichtigt werden.	

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwalter

Auftraggeber:	Amtsgericht Marl Adolf-Grimme-Straße 3 45768 Marl
	Auftrag vom 03. April 2025

Eigentümer:
(laut Grundbuch) Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.

Hausverwalter: Haus & Verwaltung Zabel
Castroper Straße 240
45711 Datteln

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Derzeitige Nutzung: Das Wohnungseigentum Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss links eines Siebenfamilienhauses und war zum Wertermittlungstichtag leer stehend.

Nachfolgenutzung: Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.

Wertermittlungstichtag: 19. August 2025

Tag der Ortsbesichtigungen: 19. August 2025

Dauer der Ortsbesichtigung: Beginn: 10.00 Uhr
Ende: 11.10 Uhr

Anmerkungen zum Ortstermin: Beim Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten des Wohnungseigentums Nr. 1, einige Gemeinschaftsräume sowie die Garage Nr. 7 besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin: Zum Ortstermin war die Schwester der ehemaligen Mitbewohnerin sowie der Sachverständige Volker Rüping anwesend.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000)
- Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000)
- Auszug aus der Flurkarte des Kreises Recklinghausen für die Stadt Marl vom 04.07.2025
- Beglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Stadt Haltern Blatt 7221, Seiten 1 – 14 von 14, vom 30.12.2024 mit letzter Änderung vom 30.12.2024
- Kopie der Teilungserklärung UR 820/1991 des Notars Manfred Bremkamp Haltern am See vom 23.12.1991
- Kopie der Ergänzung UR 873/1991 zur Teilungserklärung UR 820/1991 des Notars Manfred Bremkamp Haltern am See vom 23.12.1991
- sieben Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Haltern am See
- Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannten Bauakten
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Haltern am See, Stand 25.11.2024 (derzeitig aktueller Stand)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Fachbereiches Bauen der Stadt Haltern am See vom 27.05.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt des Kreises Recklinghausen vom 04.06.2025
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Fachbereiches Planen und Wirtschaftsförderung der Stadt Haltern am See vom 03.06.2025
- erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Münster
Kreis:	Recklinghausen
Lage:	Die Stadt Haltern am See ist die nördlichste Stadt des Ruhrgebietes. Nördlich angrenzend beginnt das Münsterland. Das Bewertungsobjekt liegt südlich vom Stadtkern. Die Stadt selbst kann mit seinem gewachsenen Altstadtkern in mittelalterlichem Stil als typische münsterländische Stadt bezeichnet werden und ist historisch gesehen eher zum Münsterland als zum Ruhrgebiet zuzuordnen. Seit dem Jahr 2001 trägt die Stadt den Namen Haltern am See. Im Jahr 2006 wurde Haltern am See als fahrradfreundliche Stadt ausgezeichnet.
Einwohnerzahlen:	Haltern am See hat ca. 38.000 Einwohner.
Flächenausdehnung:	Haltern am See, gesamt (158,34 km ²)
Wirtschaft/ Industrie:	Die Wirtschaft in Haltern am See besteht zu einem Großteil aus mittelständischen Unternehmen u. a. auch Gastronomie und Landwirtschaft. Des Weiteren wird die Quarzsandförderung im Stadtgebiet betrieben. Industrieansiedlungen sind nicht vorhanden. Durch die Anstauung der Stever, des Mühlenbaches und die Gewinnung der Quarzsande entstanden im letzten Jahrhundert große Seeflächen, die als Trinkwasserreservoir für Teile des Münsterlandes und des Ruhrgebietes dienen.
Museen:	In Haltern befindet sich das Westfälische Römermuseum, welches bedeutende Fundstücke aus der Zeit der Ansiedlung der Römer vor ca. 2000 Jahren ausstellt.
Naherholung/Freizeit:	Der Halterner Stausee mit seinem Segelhafen und dem Seebad, sowie die Silberseen decken nur einen kleinen Teil der Möglichkeiten zur familienfreundlichen Freizeitgestaltung ab. Mit der Haard und der Hohen Mark befinden sich zudem ausgedehnte Waldgebiete im Stadtgebiet. Verschiedene Heideflächen u. a. das Naturschutzgebiet Westrupe Heide und ausgedehnte Rad- und Wanderwege sind ebenfalls vorhanden.
Bildung:	In der Stadt sind Schulen fast jeder Art zu finden. Angefangen von mehreren Grund-, einer Haupt-, einer Realschule, einem Gymnasium befinden sich außerdem eine Berufsschule, eine Förderschule, eine Segelschule, mehrere Musikschulen und sonstige Schulen im Stadtgebiet.

Besonderheiten:	Die Stadt hat einen kulturhistorisch bedeutsamen Stadtkern mit zahlreichen erhaltenswerten Bauwerken wie z.B. Rathaus, Gänsemarkt, Siebenteufelsturm. Außerhalb des Stadtkerns ist u. a. noch die Wallfahrtskapelle St. Anna, die Sythener Mühle, das Sythener Schloss und verschiedene Kirchen aus dem 18. und 19. Jahrhundert zu erwähnen.	
Überörtliche Anbindung/Entfernungen:		
Nächstgelegene größere Orte:	Dülmen Recklinghausen Marl Dorsten Borken Coesfeld	(Entfernung ca. 13 km) (Entfernung ca. 19 km) (Entfernung ca. 14 km) (Entfernung ca. 21 km) (Entfernung ca. 31 km) (Entfernung ca. 36 km)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(Entfernung ca. 82 km)
Autobahnzufahrt:	Autobahnanschlussstelle A43/A52 Kreuz Marl Nord, Richtung Münster, Wuppertal, Essen (Entfernung ca. 5 km)	
Bahnhof:	Anschlussstelle Bhf.-Haltern (Westf.)	(Entfernung ca. 1 km)
Flughäfen:	Münster/Osnabrück (FMO) Dortmund/Wickede (DTM) Düsseldorf (DUS)	(Entfernung ca. 66 km) (Entfernung ca. 60 km) (Entfernung ca. 74 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Haltern Stadt. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung und in näherer Umgebung im ca. 1 km entfernten Stadtkern.	
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV mehrerer Linien befindet sich auf der Germanikusstraße in unmittelbarer Nähe. Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.	
Wohn- und Geschäftslage:	gute, innerörtliche und zentrumsnahe Wohnlage in einer ruhig gelegenen Anliegerstraße, keine unmittelbare Geschäftslage in der Nähe des Bewertungsobjektes	
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise	
Beeinträchtigungen/Immissionen:	normal für den innerörtlichen Bereich Nach Einsicht in die Lärmkartierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de) liegen zum Bewertungsobjekt nur Lärmdaten des Straßenverkehrs vor.	

Für die Lärmkarten *Schiene (Bund) 24h-Pegel*, *Schiene (Sonstige) 24h-Pegel*, *Flugverkehr* und *Industrie* liegen keine Daten in der unmittelbaren Nähe des Bewertungsobjektes vor. Demnach liegt der Lärmpegel durch Straßenlärm < 55 dB.

Bei der Ortsbesichtigung wurden insgesamt keine Auffälligkeiten festgestellt. Eine Wertanpassung des Bodenrichtwertes wird daher nicht für angemessen erachtet.

Topographie: leichtes Gefälle vorhanden

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:
(siehe Anlage 3, Seite 1) rd. 27 m

Grundstücksgröße: Flurstück 10: 880 m²
(nachfolgend Bewertungsflurstück genannt)

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

Grundstücksform: gleichmäßige, annähernd quadratische Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau: Anliegerstraße, Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitige Gehwege, Straßenbeleuchtung im üblichen Umfang vorhanden

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: beidseitige Grenzbebauung zur Nachbarbebauung vorhanden

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

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

Bergbaubedingte Einwirkungen: Aus der Kartierung von Abbautätigkeiten der RAG (Ruhrkohle-Aktiengesellschaft) konnte im Internet unter Bürgerinformationsdienst (<https://geodaten.rag.de>) festgestellt werden, dass zumindest im Einwirkungsbereich des Bewertungsobjektes kein Kohleabbau mehr seit dem Jahr 1969 erfolgte. Vorangegangene Abbautätigkeiten sind jedoch unbekannt.

Der Einwirkungsbereich des untertägigen Abbaus reicht jedoch nicht bis zum Bewertungsgrundstück. Die Entfernung zu den Einwirkungsbereichen beträgt etwa 1 km in südlicher und westlicher Richtung.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Eine beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Stadt Haltern, Blatt 7221, Seiten 1 – 14 von 14 vom 30.12.2024 mit letzter Änderung vom 30.12.2024 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

144,930/1000 (einhundertvierundvierzig Komma neun drei null Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Stadt Haltern, Flur 23, Flurstück 10, Gebäude- und Freifläche, Augustusstraße 9, Größe 880 m²

verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß links des Hauses, dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoß des Hauses und der mit Nummer 7 bezeichneten Garage sowie den Sondernutzungsrechten an der mit Nummer 1 bezeichneten Terrassenfläche, dem mit Nummer 1 bezeichneten offenen Pkw-Einstellplatz und den schwarz umrandeten Grundstücksflächen.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Stadt Haltern Blatt 7222, 7223, 7224, 7225, 7226, 7227) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung durch Frau YYYYYY YYYYYY in Haltern an Dritte sowie bei der Veräußerung an Ehegatten und Verwandte in gerader Linie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter oder durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn diese von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiterveräußern.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 03. Dezember 1991/19. Dezember 1991 Bezug genommen. Eingetragen am 21. Februar 1992.

Eintragungen in Abteilung II:

Die Eintragungen lfd. Nrn. 1, 2 zu 1 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 3 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 30/24). Eingetragen am 30.12.2024.

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

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

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

Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.

Anmerkungen zu Abt. III:	Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten:	Nach Auskunft des Fachdienstes Umwelt – untere Bodenschutzbehörde – des Kreises Recklinghausen vom 04.06.2025 ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 9, Seite 1).
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis des Fachbereiches Bauen der Stadt Haltern am See sind zu dem Bewertungsgrundstück mit Stand 27.05.2025 keine Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 9, Seite 2).
Denkmalschutz:	Ein Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Fachbereiches Planen und Wirtschaftsförderung der Stadt Haltern am See vom 03.06.2025 nicht (vgl. Anlage 9, Seite 4).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt zum Wertermittlungsstichtag kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Bewertung erfolgt nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile (vgl. Anlage 9, Seite 4).

Nähere Informationen zum aktuell gültigen Bauplanungsrecht können im Internet unter www.regioplaner.de eingesehen, oder direkt bei Bauplanungsamt angefragt werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden sieben Bauakten des Bauordnungsamtes der Stadt Haltern am See vom Sachverständigen eingesehen. Die Bauakten waren jedoch unvollständig. Es fehlten alle Unterlagen der Erstbebauung. Die ältesten Bauunterlagen, die im Bauaktenarchiv der Stadt Haltern am See vorlagen, waren Genehmigungsunterlagen aus dem Jahr 1986 zur Erweiterung von Kellerräumen.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der straßenseitig rechte Baukörper wohl deutlich früher errichtet wurde, als der straßenseitig linke Baukörper. Dies ist erkennbar an der leicht gewölbten Kappendecke (preußische Kappe) im Waschkeller. Diese Deckenbauweise wurde in den Jahren um 1880 bis 1920 ausgeführt (vgl. Anlage 4.2, Bilder 44 bis 46).

Aufgrund der Tatsache, dass das Haus erweitert und modernisiert wurde, wird die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Altbaus unterstellt. Gegenteiliges wurde nicht bekannt.

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen wird gemäß:

- Bauschein Nr. 71/86 vom 26.05.1986 zur Erweiterung des Kellers
 - Bauschein Nr. 416/89 vom 12.07.1990 zum Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 6 WE und Neubau einer Garage
 - Bauschein Nr. 426/90 vom 04.12.1990 zum Neubau einer PKW-Garage
 - Bauschein Nr. 417/99 vom 10.03.1999 zum Umbau des grenzständigen Gebäudes in eine PKW-Garage
- die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist in der Wertigkeit des baureifen Landes einzustufen.

Beitrags- und Abgabensituation:

Nach Auskunft der Stadt Haltern am See – Fachbereich Wirtschaftsbetriebe – vom 27.05.2025 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 9, Seite 3).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

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

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

3.2 Wohnungseigentum Nr. 1

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	zweigeschossiges Gebäude Ein- bzw. Zweispänner; freistehend ausgeführt Das Gebäude ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut.
Baujahr:	Der straßenseitig rechte Baukörper wurde zwischen 1880 bis 1920 errichtet und 1992/1993 modernisiert und erweitert. Unklar ist der Anteil des übrig gebliebenen Altbestandes. Der straßenseitig linke Baukörper wurde 1992/1993 erstmalig errichtet.
Fiktives Baujahr	Da die Gebäudeanteile des Alt- und Neubaus unbekannt sind, kann das fiktive Baujahr nur geschätzt werden. Als fiktives Baujahr wird das Jahr 1990 angenommen.
Außenansicht:	Klinkerfassade (rot)

3.2.2 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:	• Der Altbau wurde modernisiert und erweitert. Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
Energieeffizienz:	Zur Wertermittlung lag ein Energieausweis vom 06.06.2019 vor. Dieser hat eine Gültigkeit von 10 Jahren. Er wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt.
Primärenergiebedarf:	175,5 kWh/(m²xa)
Endenergieverbrauch:	159,6 kWh/(m²xa)
Energieeffizienzklasse:	F

3.2.3 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	Unbekannt, bauzeittypisch ist für den Altbau Stampfbeton und für den Anbau Stahlbeton.
KG-Sohle:	Beton
Kellermauerwerk:	Mauerwerk
Erd- und Obergeschossmauerwerk:	Klinkerfassade (rot)
Decken:	Stahlbetondecken
Dacheindeckung:	Pfannendeckung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	<u>Anbau links:</u> • Wohnungseigentum Nr. 7 • Garage Nr. 7 • Fahrräder • Werken <u>Altbau und Anbau, rechts:</u> • Flur • Kellerraum WE Nr. 5 • Waschen • Trocknen • Heizung • Hausanschluss • Kellerräume der WE Nrn. 1 bis 4 und 6 • Zwei Räume der WE Nr. 2
Erdgeschoss:	<u>Anbau links:</u> • Wohnungseigentum Nr. 1 <u>Altbau und Anbau, rechts:</u> • Wohnungseigentum Nr. 2 • Garage Nr. 2

Obergeschoss: Anbau links:
• Wohnungseigentum Nr. 3

Altbau und Anbau, rechts:
• Wohnungseigentum Nr. 4

Obergeschoss: Anbau links:
• Wohnungseigentum Nr. 5

Altbau und Anbau, rechts:
• Wohnungseigentum Nr. 6

Gemeinschaftskeller und Keller Nr. 1

Bodenbeläge: Estrich tlw. mit Anstrich (grau)

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

Deckenbekleidungen: gewölbte Kappendecke mit groben Putz und Anstrich (weiß) im Altbau, sonst glatte Betondecke mit Anstrich (weiß)

Fenster: Kunststofffenster (weiß) mit Zweifachverglasung

Türen: Holz- und Stahltüren in Stahlzargen, normale Ausführung und Qualität

Treppenhaus

Bodenbeläge: Agglo-Marmor

Wandbekleidungen: Reibputz mit Anstrich (blassgelb)

Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)

Geländer: Stahlkonstruktion mit Ober- und Untergurt aus Flachstahl und senkrechten Füllstäben mit Anstrich (schwarz) Handlauf mit Kunststoffüberzug

Dach

Dachkonstruktion: Holztragkonstruktion

Dachform: Krüppelwalmdächer mit Dachgauben

Dacheindeckung: Pfanneneindeckung (rot)

Regenentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre aus Profilblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung: Jede Wohneinheit hat eine eigene Heizungsanlage.

Als Wärmeerzeuger der Wohneinheit Nr. 1 wurde ein Gas-Heizkessel Fabrikat Rapido Rapidomatic T2S, Baujahr unbekannt (ggf. Anfang der 90er Jahre zum Zeitpunkt des Anbaus) im Heizungskeller installiert.

Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper mit Thermostatventilen.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: Gemeinschaftseigentum:

- Balkone
- Terrassen als Zulage zum Flachdach
- Dachgauben

Sondereigentum (WE Nr. 1):

- Markise, Länge ca. 6 m, elektrisch betrieben

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

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

3.2.6 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 1

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 7, Seite 1).

Demnach beträgt die Wohnfläche der Wohneinheit Nr. 1 = 102,085 m², somit rd. 102 m².

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnräume:

Bodenbeläge:	Fliesen (grauweiß meliert)
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

WC und Bad:

Bodenbeläge:	Fliesen (grauweiß meliert)
Wandbekleidungen:	Fliesen raumhoch (grauweiß meliert)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

Terrasse:

Bodenbeläge:	Betonplattierung (grau)
Wandbekleidungen:	Verblendfassade (rot)
Deckenbekleidungen:	Putz der Balkonkragplatte mit Anstrich (weiß)

Fenster und Türen

Fenster: Fenster aus bauzeittypischen Kunststoffprofilen Baujahr 1/92 (weiß) mit Zweifachverglasung und Drehkippsbeschlägen
Rollläden: Kunststoff (grau) mit Handgurtwicklern
Fensterbänke innen: Marmor
Fensterbänke außen: Granit

Hauseingangstür: verglaste Kunststoffrahmentür (weiß) mit einem verglasten Seitenelement und einem Oberlicht

Die Klingel- und Briefkastenanlage befindet sich seitlich der Tür in der Verblendfassade.

Wohnungstür: Holztür mit Holzzarge (braun) mittelschwere Ausführung, bessere Qualität

Innentüren: Holztüren mit Holzzargen (braun) bessere Ausführung und Qualität

Elektro- und Sanitärinstallation

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

Sanitäre Installation: WC:
1 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten
1 x kl. Handwaschbecken
normale Qualität und Ausführung, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

WC:
1 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten
1 x Waschtisch
1 x Badewanne
1 x Dusche mit Mauerscheibe und Klarglastür
normale Qualität und Ausführung, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

insgesamt Standardausführung

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: In der Küche ist eine Küchenzeile vorhanden.

Die Küchenzeile wird als Zubehör gemäß § 97 BGB bewertet und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

Die Einbauküche hat folgende Elektrogeräte:

- Ceranfeld
- Backofen
- Wein-Kühlschrank
- Mikrowelle

Aufgrund des derzeitigen Erscheinungsbildes handelt es sich wohl um eine ältere Einbauküche (> 30 Jahre).

Der Backofen und der Wein-Kühlschrank wurden wohl zwischenzeitlich ausgetauscht. Der wirtschaftliche Wert wurde mit **rd. 500,00 €** geschätzt.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal

3.3 Garage Nr. 7

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude: Eingeschossiges Gebäude, einseitig angebaut. Das Dach ist als Flachdach ausgebildet.

Baujahr: 1993 im Zuge der Errichtung des Anbaus

Außenansicht: Vorder- und Rückseite mit Klinkerfassade (rot) wie das Wohnhaus. Seitlich mit Putz und Anstrich (gelb), bzw. Riemchen (weiß)

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart: konventionelle Bauweise

Fundamente: unbekannt

Außenmauerwerk: Mauerwerk mit Verblender

Türen und Tore

Seitentür: ungedämmte Stahlblechtür

Tore: Stahlschwingtor mit elektrischem Torantrieb

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro, Heizung und Wasserversorgung

Elektroinstallation: auf Putz

Heizung: keine festgestellt

Wasserversorgung: keine festgestellt

3.3.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: keine festgestellt

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

3.3.5 Beschreibung der Garage Nr. 7

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Garage:

Bodenbeläge:	Estrich (grau)
Wandbekleidungen:	Riemchen (weiß)
Deckenbekleidungen:	Ortbetondecke

3.4 Außenanlagen

Der Vorgarten besteht aus Wegeflächen und mehreren gepflasterten Stellplätzen sowie einem dreistufigen, mit Kopfsteinpflaster befestigten Zugang zum Hauseingang mit einseitigem Geländer und beidseitigen kleinen Pflanzbeeten mit niedrigen Sträuchern.

Der rückwärtige Garten ist in zwei Sondernutzungsflächen für die EG-Wohneinheiten aufgeteilt. Die beiden Flächen sind durch eine ca. 3 m hohe blickdichte Hecke voneinander getrennt.

Der Garten der WE Nr. 1 besteht aus einer mit Betonplatten befestigten Terrasse und einer Rasenfläche, die zum Wertermittlungstichtag verwildert war. Seitlich der Terrasse befindet sich eine gemauerte Wand mit gemauerten Abstellsschränken für Gartenutensilien.

An der anderen Seite der Terrasse befindet sich die Gartentreppe mit einem gepflasterten Weg zum Ausgang an der Augustusstraße.

Die Gartentreppe ist eingefasst in Pflanzbeete, deren Bewuchs ebenfalls ausgewuchert ist. Insgesamt ist ein Rückschnitt erforderlich.

Die umlaufende Einfriedung besteht ebenfalls aus einer blickdichten Hecke.

3.5 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

3.5.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

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

Baumängel/Bauschäden,
Instandhaltungsstau:

Gemeinschaftseigentum:

- In der Wohneinheit Nr. 1 hat sich in mehreren Räumen der Estrich gesetzt, sodass die dauerelastische Versiegelung an den Sockelleisten an mehreren Stellen gerissen ist (vgl. Anlage 4.2, Bilder 24, 25, 30).

Sondereigentum:

- Die als Sondernutzungsrecht Nr. 1 ausgewiesene Gartenfläche ist verwildert und wieder zu rekultivieren.
- In der Küche sind allg. Malerarbeiten erforderlich.

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

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

3.5.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit

Wirtschaftliche Wertminderung: Beim Gemeinschaftseigentum wird davon ausgegangen, dass die Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Baumängel/Bauschäden im Zuge der Instandhaltung aus der Hausgeldkasse beglichen werden.

Für die vorgenannten Baumängel/Bauschäden im Sondereigentum wurde nach sachverständiger Schätzung ein **Wertabschlag in Höhe von rd. 5.000,00 €** festgestellt.

Der Wärmeerzeuger der Wohneinheit Nr. 1 ist augenscheinlich überaltert. Ein Austausch ist wohl in den nächsten Jahren erforderlich. Da jedoch keine weiteren Informationen vorliegen (Baujahr, Abgasverluste), ist dies jedoch in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

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

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

Gebäudezustand: Der bauliche Zustand ist insgesamt als gut anzusehen. Es ist ein leichter Unterhaltungsstau durch längeren Leerstand erkennbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 144,930/1000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Stadt Haltern, Flur 23, Flurstück 10, Gebäude- und Freifläche, Augustusstraße 9 in 45721 Haltern am See verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichnet und dem Kellerraum und der mit Nummer 7 bezeichneten Garage, sowie den Sondernutzungsrechten an der mit Nummer 1 bezeichneten Terrassenfläche und dem mit Nummer 1 bezeichneten offenen Pkw-Einstellplatz zum Wertermittlungstichtag 19.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Augustusstraße 9

Grundbuch
Stadt Haltern

Blatt
7221

lfd. Nr.:
1

Gemarkung
Stadt Haltern

Flur
23

Flurstück
10

Fläche:
880 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

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

Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

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

Hinweis:

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

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

4.2.4 Bewertung des Grundstücks

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

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

Hinweis:

(Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

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

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

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

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall möglich, weil hinreichend differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen. Das sog. Vergleichsfaktorverfahren wird jedoch lediglich zur Plausibilisierung und Stützung des Verkehrswertes herangezogen.

Ertragswertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies wird wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

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

4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

Gemeinde:	Haltern am See
Postleitzahl:	45721
Ortsteil:	Haltern Stadt
Bodenrichtwertnummer:	373
Bodenrichtwert:	390 €/m ² (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2025-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	II
Tiefe:	45 m

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

4.3.2 Ermittlung des Bodenwertanteils

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	23
Flurstück:	10
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	880 m ²
Grundstückstiefe:	33 m i. M.
tats. Nutzung:	Das Flurstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und zwei Garagen bebaut.

Ermittlung des Bodenwertanteils	
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)	390,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	× 0,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert	= 390,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 19.08.2025 ¹⁾	+ 10,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	= 400,00 €/m ²
Ausrichtung des Gartens nach Südwesten ²⁾	× 1,05
Anpassung an die Nutzung ³⁾	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	= 420,00 €/m ²
Anpassung an die Geschosshöhe ⁴⁾	× 1,00
Grundstückstiefenanpassung (33 m i. M. statt 45 m) ⁵⁾	× 1,17
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 491,40 €/m ²
Zu-/Abschläge	± 0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 491,40 €/m ²
Grundstücksfläche	× 880,00 m ²
	= 432.432,00 €
Zu-/Abschläge	± 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 432.432,00 €
bezogen auf den Miteigentumsanteil 144,93/1.000 MEA	= 62.672,37 €
Bodenwertanteil, gerundet	rd. 62.700,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- 1) Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren permanent in unterschiedlichen Höhen angestiegen. Für das laufende Jahr wird daher eine moderate Steigerung erwartet, sodass eine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich wird. Der Bodenrichtwert wird zum Wertermittlungsstichtag um 10,00 €/m² angehoben.
- 2) Bei Wohnbaugrundstücken wird die Ausrichtung des Grundstücks, insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung berücksichtigt. Im Bodenrichtwert ist die Ausrichtung nicht berücksichtigt. Es ist daher nahe liegend, dass Grundstücke mit Nordausrichtung gegenüber Grundstücken mit Südausrichtung im Wert geringer anzusetzen sind. Bei dem Bewertungsobjekt wird die Ausrichtung nach Südwesten mit einem Zuschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.
- 3) Der Bodenrichtwert ist für die allgemeine Wohnnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 4) Der Bodenrichtwert ist für die zweigeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit ist somit nicht erforderlich.
- 5) Für die Anpassung des Bodenrichtwertes an die Grundstückstiefe des Bewertungsobjektes wurden vom örtlichen Gutachterausschuss Auswertungsergebnisse veröffentlicht. Demnach ist bei einer Grundstückstiefe von 33 m i. M. ein Zuschlag in Höhe von 17 % anzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (moderater Anstieg erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwertanteil zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 auf **62.700,00 €** geschätzt.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 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 Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäude (anteilig bezogen auf MEA)	Wohnhaus	Garagen
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	166,09 m ²	9,57 m ²
NHK, Gebäude (inkl. BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	742,00 €/m ²	461,00 €/m ²
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	123.238,78 €	4.411,77 €
NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)		
• NHK bes. Bauteile (GND = 80 J), Basisjahr (2010)	8.415,00 €	0,00 €
• NHK bes. Bauteile (GND = 20 J), Basisjahr (2010)	3.000,00 €	0,00 €
Baupreisindex (BPI) 05/2025 (2010 = 100)	188,6	188,6
Regionalfaktor (↗ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0	1,0
Herstellungskosten (inkl. BNK)		
• Normgebäude	232.428,34 €	8.320,60 €
• besondere Bauteile (GND = 80 J)	15.870,69 €	0,00 €
• besondere Bauteile (GND = 20 J)	5.658,00 €	0,00 €
Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)	253.957,03 €	8.320,60 €
Alterswertminderung		
Modell	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer	45 Jahre	28 Jahre
• prozentual, Normgebäude	43,80 %	53,30 %
• Betrag, Normgebäude	101.803,61 €	4.434,88 €
• prozentual, besondere Bauteile (GND = 80 J)	43,80 %	0,00 %
• Betrag, besondere Bauteile (GND = 80 J)	6.951,36 €	0,00 €
• prozentual, besondere Bauteile (GND = 20 J)	50,00 %	0,00 %
• Betrag, besondere Bauteile (GND = 20 J)	2.829,00 €	0,00 €
Zeitwerte (inkl. BNK)		
• Betrag, Normgebäude	130.624,73 €	3.885,72 €
• Betrag, besondere Bauteile (GND = 80 J)	8.919,33 €	0,00 €
• Betrag, besondere Bauteile (GND = 20 J)	2.829,00 €	0,00 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	142.373,06 €	3.885,72 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	=	146.258,78 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	7.312,93 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	153.571,71 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	62.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	216.271,71 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,23
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	266.014,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Sondernutzungsrechte Gartenfläche Nr. 1 und Stellplatz Nr. 1 (vgl. Abschnitt 4.5.4)	+	22.140,00 €
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand (vgl. Abschnitt 3.5.2)	–	5.000,00 €
	=	283.154,20 €
Sachwert	rd.	283.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung⁷

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; Holzzargen
Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden (Wägungsanteil 5,0 %)	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC; Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, Raum hoch gefliest
Heizung (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6,0 %)	
Standardstufe 3	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Hinweise:

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

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1	
Dach	15,0 %			1		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1		
Innenwände und -türen	11,0 %			1		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1		
Fußböden	5,0 %				1	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1		
Heizung	9,0 %		1			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	9,0 %	63,0 %	28,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Anbauweise: frei stehend
Gebäudetyp: Typ 4.2, Mehrfamilienhäuser ≤ 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	670,00	9,0	60,30
3	765,00	63,0	481,95
4	915,00	28,0	256,20
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 798,45

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	798,45 €/m² BGF
Abweichende Bauweise: freistehend	x	1,00
Abweichende Wohnungsgröße: Ø Wohnungsgröße = ca. 97 m²	x	0,92
Wohnfläche 50 m² entspricht Faktor 1,00 Wohnfläche 135 m² entspricht Faktor 0,85		
Abweichende Gebäudeart: Ein- bzw. Zweispänner	x	1,01
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	741,92 €/m² BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd.	742,00 €/m² BGF

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Gemeinschaftseigentum

besondere Bauteile, Gesamtnutzungsdauer rd. 80 Jahre (anteilig)	Zeitwert (inkl. BNK)
Terrassen als Zulage zum Flachdach	3.124,68 €
Balkone	2.967,81 €
Dachgauben	2.826,84 €
Summe:	8.919,33 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Sondereigentum

besondere Bauteile, Gesamtnutzungsdauer rd. 20 Jahre	Zeitwert (inkl. BNK)
Markise, Länge ca. 6 m, elektrisch betrieben	2.829,00 €
Summe:	2.829,00 €

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garagen

Nutzungsgruppe: Garagen
Anbauweise: einseitig angebaut
Gebäudetyp: eingeschossig als Einzelgaragen mit Flachdach

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

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

Anmerkungen:

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

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Zum Wertermittlungstichtag wurde der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt letztmalig für Februar 2025 ermittelt und lag bei 188,6 Punkten.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen (Zeitwerte)	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5 % der Gebäudesachwerte (anteilig)	7.312,93 €
Summe	7.312,93 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wegbefestigungen und Randeinfassungen
- Bepflanzungen
- Einfriedungen

Gebäudealter

Der straßenseitig rechte Baukörper wurde zwischen 1880 bis 1920 errichtet und 1992/1993 modernisiert und erweitert. Unklar ist der Anteil des übrig gebliebenen Altbestandes. Der straßenseitig linke Baukörper wurde 1992/1993 erstmalig errichtet.

Da die Gebäudeanteile des Alt- und Neubaus unbekannt sind, kann das fiktive Baujahr nur geschätzt werden. Als fiktives Baujahr wird das Jahr 1990 angenommen. Das Wohnhaus ist somit rd. 35 Jahre alt.

Die straßenseitig linke Garage wurde im Zuge der Erweiterung des Wohnhauses im Jahr 1992/1993 errichtet und ist somit rd. 32 Jahre alt.

Die straßenseitig rechte Garage wurde im Jahr 1990 errichtet und 1999 umgebaut. Das mittlere Gebäudealter wird ebenfalls im Jahr 1993 angenommen. Das Gebäudealter beträgt somit ebenfalls rd. 32 Jahre.

Gesamtnutzungsdauer

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

Da jedoch das Sachwertmodell auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abstellt und aus diesem Modell der Sachwertfaktor übernommen wurde, wird die GND von 80 Jahren angesetzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der Garagen beträgt rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Wohnhaus

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Tatsächliches Gebäudealter:	35 Jahre
Restnutzungsdauer:	45 Jahre

Garagen

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Tatsächliches Gebäudealter:	32 Jahre
Restnutzungsdauer:	28 Jahre

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentume veröffentlicht. Es liegen lediglich mittlere Kaufpreise aus der jeweiligen Stadt und Altersgruppe vor (vgl. GMB 2025, Seite 66). Demnach werden Wohnungseigentume in Haltern am See in der Altersklasse der Baujahre 1975 bis 1994 im Mittel zu einem Kaufpreis in Höhe von 2.200,00 €/m² WF weiter verkauft.

Daraus ergibt sich ein vorläufiger Sachwert in Höhe von $102 \text{ m}^2 \times 2.200,00 \text{ €/m}^2 \text{ WF} = 224.400,00 \text{ €}$.

Nicht enthalten ist hierin der Zeitwert der besonderen Bauteile und der Garagenanteile, welche mit rd. 23.300,00 € hinzuzurechnen ist.

Somit ergibt sich der vorläufige Sachwert mit bes. Bauteilen ohne Lageanpassung und Sondernutzungsrechten (Garten und Stellplatz) zu $224.400,00 \text{ €} + 15.600,00 \text{ €} = 240.000,00 \text{ €}$.

Dieser vorläufige Sachwert bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet mit den umliegenden äußeren Ortsteilen. Da sich das Wohnungseigentum jedoch in einer guten und zentrumsnahen Wohnlage in Haltern am See befindet, ist dieser Lagewert noch gesondert zu berücksichtigen.

Der Bodenwert der mittleren Lage im gesamten Stadtgebiet von Haltern am See beträgt rd. 400,00 €/m². Der lageangepasste Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes liegt bei 491,40 €/m². Dies entspricht einem Wertfaktor von 1,23. Da sowohl die baulichen Anlagen, als auch der Bodenwert mit dem gleichen Sachwertfaktor angepasst werden, wird dieser Faktor mit dem vorläufigen Sachwert multipliziert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich aus $216.271,54 \text{ €} \times 1,23 = 266.013,99 \text{ €}$. Die Vergleichsberechnung liegt mit – 11 % geringfügig unter der detaillierten Sachwertberechnung auf den Seiten 30 und 31 dieses Gutachtens. Dies wird begründet mit den höheren Herstellungskosten für die erweiterten Kellerräume unter der Garage Nr. 2 einschl. Fahrradkeller und Werken, sodass der Sachwertfaktor als plausibel angenommen wird.

Da hierzu sonst keine näheren Auswertungen vorliegen und mit einer gewissen Unschärfe behaftet ist, wird das Sachwertverfahren bei der Gewichtung zur Bildung des Verkehrswertes mit einer geringeren Wertigkeit berücksichtigt (vgl. Abschnitt 4.6.4).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohneinheit Nr. 1	102		8,42	858,84	10.306,08
Garage	Einstellplatz Nr. 7		1		50,00	600,00
Summe					908,84	10.906,08

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		10.906,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,43 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.228,12 €
jährlicher Reinertrag	=	8.677,96 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,6 % von 62.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	1.003,20 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.674,76 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,6 % Liegenschaftszinssatz und n = 45 Jahren Restnutzungsdauer	×	31,904
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	244.855,54 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	62.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	307.555,54 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	307.555,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Sondernutzungsrechte (vgl. Abschnitt 4.5.4)	+	22.140,00 €
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand	–	5.000,00 €
	=	324.695,54 €
Ertragswert	rd.	325.000,00 €

4.5.4 Sondernutzungsrechte

Laut Teilungserklärung sind dem Wohnungseigentum Sondernutzungsrechte an der Gartenfläche Nr. 1 und dem Stellplatz Nr. 1 zugewiesen. Der Werteinfluss kann durch Mietansätze bestimmt werden.

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Außenanlagen	Gartenfläche Nr. 1	102		0,42	42,84	514,08
Außenanlagen	Stellplatz Nr. 1		1		15,00	180,00
Summe					57,84	694,08

Der Mietansatz für die Gartenfläche bezieht sich auf die im Mietspiegel genannte Zulage in Höhe von 5 % auf die Nettokaltmiete der Wohneinheit, die mit 102 m² angegeben wurde. Beim Stellplatz wird die marktüblich erzielbare Miete in Höhe von rd. 15,00 €/Mon. berücksichtigt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		694,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (0 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	0,00 €
jährlicher Reinertrag	=	694,08 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,6 % Liegenschaftszinssatz und n = 45 Jahren Restnutzungsdauer	×	31,904
vorläufiger Ertragswert der sonstigen Anlagen	=	22.143,93 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	22.143,93 €
Ertragswert der Gartenfläche Nr. 1 und des Stellplatzes Nr. 1	rd.	22.140,00 €

4.5.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir nicht durchgeführt, sondern aus den Bauunterlagen des Bauordnungsamtes der Stadt Haltern am See übernommen. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) oder, falls kein örtliches Aufmaß erfolgte, von den örtlichen Maßen abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktübliche Nettokaltmiete

Die marktübliche Nettokaltmiete, die in vorstehender Ertragswertberechnung Anwendung gefunden hat, wurde auf Grundlage des zum Wertermittlungstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Haltern am See (Stand 25.11.2024) ermittelt.

Wohnungsmiete

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualtersklasse, Gruppe V, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1981 bis 1990 bezugsfertig wurden, gute Wohnlage, Mittelwert wegen durchschnittlicher Wohnungsausstattung		8,64 €/m ²
Abschlag für Wohnungsgröße > 100 m ² :	– 2,5 %	– 0,22 €/m ²
Summe der Zu- und Abschläge:	– 2,5 %	– 0,22 €/m ²
Mietwert laut Mietspiegel:		rd. 8,42 €/m²

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Verwaltungskosten

Wohnungseigentume: 429,00 €/Jahr

Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 47,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 14,00 €/m² Wohnfläche pro Jahr

Garagen: 106,00 €/Stck. pro Jahr

Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

Angesetzte Verwaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnungseigentume	1 Stck.	x	429,00 €/Stck.	=	429,00 €
Garagen oder ähnliche Einstellplätze	1 Stck.	x	47,00 €/Stck.	=	47,00 €
				Σ	476,00 €

Angesetzte Instandhaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	102 m ²	x	14,00 €/m ²	=	1.428,00 €
Garagen	1 Stck.	x	106,00 €/Stck.	=	106,00 €
				Σ	1.534,00 €

Angesetztes Mietausfallwagnis:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	10.906,08 €	=	218,12 €
				Σ	218,12 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = **2.228,12 €**

prozentualer Anteil vom Rohertrag = **20,43 %**

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der zu erwartenden Restnutzungsdauer und der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Der regionale Liegenschaftszinssatz für selbstgenutztes Wohnungseigentum wurde im Grundstücksmarktbericht des Kreises Recklinghausen mit $1,8 \% \pm 1,2 \%$ angegeben. Dabei wurde eine Restnutzungsdauer von 47 Jahren angegeben.

Das Bewertungsobjekt wird aufgrund der guten Lage im Gebäude und im Ortsteil sowie der Sondernutzungsrechte insgesamt als überdurchschnittlich eingeschätzt. Der Liegenschaftszinssatz ist daher zu mindern. Nach Einschätzung der Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes wurde der objektspezifische Liegenschaftszinssatz leicht unterhalb der vom Gutachterausschuss angegebenen Spanne mit 1,6 % angenommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

rd. **283.000,00 €**,
rd. **325.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit
das Sachwertverfahren das Gewicht $1,0 (a) \times 0,5 (b) = 0,50$ und
das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,7 (c) \times 1,0 (d) = 0,70$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[283.000,00 \text{ €} \times 0,50 + 325.000,00 \text{ €} \times 0,70] / 1,20 = 307.500,00 \text{ €}$, somit rd. 308.000,00 €

4.6.5 Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses

Der örtliche Gutachterausschuss hat für das Jahr 2025 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Wohnungseigentume“ abgeleitet und im Internet auf BORIS.NRW, dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen, veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Die durch den Gutachterausschuss abgeleiteten Immobilienrichtwerte

- sind bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche [€/m²] (berechnet nach Wohnflächenverordnung)
- sind inklusive Bodenwert für eine typische zum Objekt passende Grundstücksgröße; darüber hinausgehende Flächen wie z.B. Gartenlandflächen oder Arrondierungsflächen sind nicht enthalten und zusätzlich zu berücksichtigen
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplätze etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)
- gelten für schadenfreie Objekte (vorhandene Baumängel / Bauschäden müssen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Anschluss berücksichtigt werden)

Es wurden folgende Einflussfaktoren auf den Immobilienrichtwert festgestellt:

- Gemeinde
- Baujahr
- Wohnfläche
- Balkon/Terrasse
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage
- Geschosslage
- Ausstattungsklasse (einfache Ausstattung, mittlere Ausstattung, gehobene Ausstattung)
- Mietsituation

Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentume in der Richtwertzone beträgt rd. **2.350 Euro pro m²**. Dieser Richtwert ist bezogen auf ein **Normobjekt** mit den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Merkmalen.

Mit Hilfe der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten werden die abweichenden Eigenschaften zwischen dem Immobilienrichtwert und dem zu bewertenden Objekt berücksichtigt.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2.350,00 €/m ²		
Gemeinde	Haltern am See		
Immobilienrichtwertnummer	10		
Alter	37 Jahre	35 Jahre	+ 3,3 %
Wohnfläche	51 – 80 m ²	102 m ²	+ 1,3 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	7	7	
Geschosslage	1	Erdgeschoss	+ 5,3 %
Ausstattungsstufe	mittel	mittel	
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	
		102 m ² x 2.350,00 €/m ² x 109,9 %	
vorläufiger Immobilienpreis für das Objekt (ohne bes. Bauteile)		263.430,00 €	
Zeitwert der besonderen Bauteile		+ 11.750,00 €	
Zeitwert der Garagenanteile		+ 3.900,00 €	
Wert der Sondernutzungsrechte		+ 22.140,00 €	
Baumängel und Bauschäden		- 5.000,00 €	
Immobilienpreis für das Objekt		= 296.220,00 €	
Immobilienpreis für das Objekt (gerundet)		296.000,00 €	

(Quelle: Immobilienrichtwertauskunft von BORIS.NRW)

Der auf das Bewertungsobjekt angepasste Immobilienrichtwert beträgt rd. 2.900,00 €/m² Wohnfläche und führt zu einem Immobilienpreis von **296.000,00 €**.

Der Immobilienpreis auf Basis des Immobilienrichtwertes und der Anpassungsfaktoren weicht nur geringfügig (rd. 4 %) vom ermittelten Verkehrswert ab. Der Verkehrswert wird daher als plausibel angesehen.

4.6.6 Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Augustusstraße 9

Grundbuch Stadt Haltern	Blatt 7221	lfd. Nr.: 1	
Gemarkung Stadt Haltern	Flur 23	Flurstück 10	Fläche: 880 m ²

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 144,930/1000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Stadt Haltern, Flur 23, Flurstück 10, Gebäude- und Freifläche, Augustusstraße 9 in 45721 Haltern am See verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichnet und dem Kellerraum und der mit Nummer 7 bezeichneten Garage, sowie den Sondernutzungsrechten an der mit Nummer 1 bezeichneten Terrassenfläche und dem mit Nummer 1 bezeichneten offenen Pkw-Einstellplatz wurde entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 19.08.2025 mit rd.

308.000,00 €

(in Worten: dreihundertachttausend Euro)

geschätzt.

Als Sachverständiger bescheinige ich durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe bekannt sind, aus denen ich als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Marl, den 17. September 2025

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2025
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2025
- [3] **Kleiber, Wolfgang und Simon, Jürgen:**
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten**
Grundstücksmarktbericht 2025 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop
- [b] **Stadt Haltern am See**
Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Haltern am See, Stand 25.11.2024

5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

BauO NRW (Landesbauordnung NRW)

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

ImmoWertV:

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

BGB:

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

GEG:

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

II. BV:

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

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

WoFIV:

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

ZVG:

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000
- Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000
- Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte von Haltern am See
- Anlage 4.1: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 4.2: Innenaufnahmen
- Anlage 5: Bauzeichnungen
- Anlage 6: Lageplan der Gartenflächen
- Anlage 7: Berechnung der Wohnflächen
- Anlage 8: Berechnung des Wohnflächen umbauten Raumes
- Anlage 9: Amtliche Auskünfte