

NOCKEMANN • INGENIEURE

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jens Nockemann



NOCKEMANN
INGENIEURE



Von der SIHK zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

58540 Meinerzhagen
Kirchstraße 11
Tel.: 0 23 54 / 709 48-0
Fax: 0 23 54 / 709 48-48
info@nockemann-ingenieure.de

Wertermittlung

Stichtag: 15.11.2022

AZ.: 02 22 035/9856-1909

17.02.2023

Wohnhaus

Objekt/Ort:

Dürener Haus 2
58566 Kierspe

Auftraggeber:

Amtsgericht Meinerzhagen
002 K 010/22
Gerichtsstraße 14
58540 Meinerzhagen

Beschluss vom 15.07.2022



Objektansicht von
Nord-Ost

WERTERMITTLUNG

AZ.: 02 22 035 / 9856 - 1909

17.02.2023

1. VORBEMERKUNGEN	SEITE	3 - 7
2. ALLGEMEINE ANGABEN	SEITE	8 - 12
3. GRUND- U. BODENBESCHREIBUNG	SEITE	13 - 15
4. BODENWERT	SEITE	16 - 19
5. GEBÄUDEBESTAND	SEITE	20
6. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES	SEITE	21 - 25
7. ERTRAGSWERT (nachrichtlich)	SEITE	26 - 27
8. GEBÄUDESACHWERT	SEITE	28 - 30
9. SACHWERT DER AUSSENANLAGEN	SEITE	31
10. SACHWERT	SEITE	32 - 33
11. VERKEHRSWERT	SEITE	34

ANLAGEN:

- Anlage 1: BERECHNUNG:
BEBAUTE FLÄCHE / CBM-UMBAUTER RAUM
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISS(E) U. SCHNITT(E)
- Anlage 6: LICHTBILDER (Außenaufnahmen)
- Anlage 7: LICHTBILDER (Innenaufnahmen)

1. VORBEMERKUNG

1.10 ALLGEMEINES

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen wird vorausgesetzt, da sie nur stichprobenartig überprüft werden konnte.

Inwiefern bei älteren Gebäuden die Elektro-Installation, Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsisolierung den heutigen Anforderungen entsprechen, kann nur nach dem äußeren Anschein beurteilt werden.

Minderungen oder Steigerungen, die aus nicht vorgelegten Unterlagen hervorgehen, sind nicht berücksichtigt.

Die Bauakten wurden eingesehen.

Baumängel und Bauschäden können nur soweit angegeben und berücksichtigt werden als die Konstruktionen nicht verstellt bzw. verkleidet und einsehbar waren.

Die Baubeschreibung und Mängelaufstellung dienen vordringlich als Unterlage für die Wertfindung und sind nicht als solche für die Verwendung bei Verträgen bestimmt.

Eingesetzte Beträge für Bauschäden und -mängel sowie Restarbeiten sind wirtschaftliche Werte zur Wertfindung. Sie wurden überschlägig ermittelt und müssen nicht identisch mit der Summe von Reparaturarbeiten sein.

Eine Untersuchung des Grund und Bodens hinsichtlich Güte, Beschaffenheit, Tragfähigkeit und Altlasten sowie auf Altlasten des Gebäudes ist nicht Gegenstand des Auftrages.

Ein evtl. Einfluss von denkmal- bzw. bestandsgeschützten Nachbargrundstücken sowie Denkmal- bzw. Bestandsschutz des zu bewertenden Grundstückes wurde nicht untersucht.

Die Grundleitungen des Gebäudes wurden nicht untersucht. Eine technisch einwandfreie Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Sofern keine Entwurfs-/Ausführungspläne und Baubeschreibung, aus denen die verwendeten Baustoffe ersichtlich sind, zur Verfügung stehen, werden in der Baubeschreibung bauzeittypische Konstruktionen unterstellt, da die Feststellung von Baustoffen nicht ohne Zerstörung der Baukonstruktion möglich ist.

Hinsichtlich Bewertungsumfang erfolgt die Erstellung der nachstehenden Wertermittlung auftragsgemäß.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zu Grunde gelegt werden.

Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

1.20 BESTIMMUNGEN

Der Wertermittlung liegen folgende Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung zugrunde, auf evtl. erforderliche Abweichungen wird hingewiesen.

- **BauGB** Baugesetzbuch
- **BauNVO** Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- **ImmoWertV** Immobilienwertermittlungsverordnung
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
- **ImmoWertA** Entwurf Anwendungshinweise vom 22.12.2021
- **WertR 2006** Wertermittlungsrichtlinien Anlagen 1-22
Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
- **BRW - RL** Bodenrichtwertrichtlinie
Richtlinien zur Ermittlung des Bodenwertes
- **SW - RL** Sachwertrichtlinien
Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes
- **EW - RL** Ertragswertrichtlinien
Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes
- **VW - RL** Vergleichswertrichtlinien
- **DIN 277** Grundflächen und Rauminhalte von Gebäuden im Hochbau
- **DIN 283** Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche des freifinanzierten Wohnungsbaues
(Die DIN 283 wurde zurückgezogen, Berechnungen erfolgen in Anlehnung an die DIN 283)
- **II. BV** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

1.30 QUELLEN

www.wegweiser-kommune.de

Demographischer Wandel, Bevölkerungsprognosedaten bis 2025

1.40 DEFINITION VERKEHRSWERT

Aufgrund der Ermächtigung des BauGB hat die Bundesregierung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 für das gesamte Bundesgebiet Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken erlassen.

Die angeführten Verfahren lauten:

- Sachwertverfahren
(Wertermittlung nach den Herstellungskosten)
- Ertragswertverfahren
(Wertermittlung nach dem Ertrag)
- Vergleichswertverfahren
(Wertermittlung durch Preisvergleich)

Vor Feststellung des Wertermittlungsverfahrens zunächst die rechtliche Bedeutung des Begriffes "Verkehrswert".

Im BauGB, § 194, wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

Verfahrensgrundsätze

Das **Sachwertverfahren** wird bei Grundstücken angewandt, die nach Bauart und Ausstattung üblicherweise nicht zur Vermietung bestimmt und nicht auf Erzielung einer Rendite ausgelegt sind.

Dabei wird über die Herstellungskosten, amtliche Indexreihen und dem Regionalfaktor ein Neuwert ermittelt, von dem eine infolge Alters bedingte technische Wertminderung abzuziehen ist.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen (§ 36) einschließlich der baulichen Außenanlagen (§37), der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts (§ 40-43) ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39.

Nach Maßgabe des § 7 Absatz 3 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein,

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das **Ertragswertverfahren**, das vorzugsweise bei Renditeobjekten wie Mietwohnhäusern zur Anwendung kommt, setzt voraus, dass nachhaltig, d.h. für einen längeren Zeitraum Mieten erzielt werden. Hierbei ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bei dem allgemeinen Ertragswert ist der Reinertrag um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes abzumindern.

Der sich daraus ergebende Wert wird auf die Restnutzungsdauer der/des Gebäude(s) kapitalisiert.

Entscheidend für die Ermittlung des Ertragswertes ist neben der Kenntnis der nachhaltig erzielbaren Erträge der marktgerechte Ansatz des Liegenschaftszinses. Dieser Zinssatz wird aus einer ausreichenden Anzahl von gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken anhand von Kaufpreis, Reinertrag und Restnutzungsdauer des Gebäudes ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist sowohl der einschlägigen Literatur als auch der Tabelle für Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse zu entnehmen. Er ist nicht vergleichbar mit dem Zinssatz einer Kapitalverzinsung.

Die nach diesen Verfahren ermittelten Werte sind Ausgangswerte, die kritisch zu würdigen und ggfls. zu berichtigen sind. Von ihnen wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert abgeleitet.

Der Verkehrswert ist kein Beleihungswert. Bei der Beleihung sind die Richtlinien der Kreditinstitute zu beachten.

Hinsichtlich einer Beleihung sind sämtliche Angaben im Gutachten unverbindliche Werte, für die keine Haftung übernommen wird.

1.50 **SONSTIGES**

Bei der Verwendung des Gutachtens ist die Datenschutzgrundverordnung [DSGVO] in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung zu beachten.

Wertermittlung

AZ.: 02 22 035 / 9856 - 1909

Wohnhaus - Grundstück

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.10 Grundstück

Kreis	Märkischer Kreis
Straße	Dürener Haus 2
Ort	58566 Kierspe

2.11 Eigentümer

Name und Anschrift des Eigentümers dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt werden.

2.12 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Meinerzhagen
Grundbuch von	Kierspe
Blatt	03768

2.13 Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Kierspe
Flur:	46

Flurstück-Nr. 340

2.14 Grundstücksgröße

<u>Größe</u>
1.424 m ²
1.424 m²

2.15 Rechte u. Belastungen / Grundstück

2.151 Grundbuch

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches des Amtsgerichts Meinerzhagen ,
Grundbuchauszug vom : 15.09.2022

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

2.152 Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wurde telefonisch erfragt.
Zuständiges Baulastenverzeichnis: Märkischer Kreis

Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

2.153 Verträge / Vereinbarungen:

*Mietverhältnisse, Existenz, Dauer und Inhalt evtl. Mietverträge
nicht bekannt,*

*gemäß Schreiben vom Amt für Wohnungswesen vom
28.09.2022 besteht keine Wohnungsbindung,*

sonst nichts bekannt

2.154 Altlastenkataster

Das Altlastenkataster wurde schriftlich angefragt.
Zuständiges Altlastenkataster: Märkischer Kreis

Gemäß Bescheid des Märkischen Kreises ist das Grundstück
zur Zeit im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten im
Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufge-
nommen.

"Der Altstandort Nr. 07/0048 ist gekennzeichnet als ehemaliger Schrottplatz."

Diese Mitteilung ersetzt nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften
dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen
zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

2.16 Investitionen Dritter

nichts bekannt

2.17 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung unter Berücksichtigung der Bestimmungen in 1.20

2.18 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

15.11.2022

2.19 Baukostenindex

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Destatis)
Ausgabe: November 2022, Index = 171,8 % (2010 = 100)

2.20 Auftraggeber

Name	Amtsgericht Meinerzhagen
Straße	Gerichtsstraße 14
Ort	58540 Meinerzhagen
Auftrag vom:	19.09.2022 Beschluss vom 15.07.2022

2.21 Ortsbesichtigung

Datum:	1.) 15.11.2022
	2.) 10.01.2023

2.22 Teilnehmer

Dipl.-Ing. Jens Nockemann

Namen der Teilnehmer dürfen aus Gründen des Datenschutzes nicht genannt werden und werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt.
weitere Teilnehmer siehe externe Anlage 8

2.23 Benutzte Unterlagen

Abzeichnung der Flurkarte vom 29.11.2022

Grundbuchauszug vom 15.09.2022

Auskünfte Behörden / Ämter:

- tel. Auskunft über Baulasten vom 21.09.2022

- Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss

- Auskunft Altlastenkataster vom 21.09.2022

- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 08.06.2022

- Auskunft Amt für Wohnungswesen vom 28.09.2022

Planunterlagen, Berechnungsgrundlagen und Baubeschreibung des/der Architekten aus der Bauakte,

Aufmaßunterlagen und Lichtbilder vom 15.11.2022 und 10.01.2023

2.24 Mieter/Bewohner

Gebäude bei der Besichtigung unbewohnt und unbewohnbar.

2.25 Hausschwamm

Wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

Schimmelpilzbeaufschlagung in den Kellerräumen.

Das Gebäude ist baubiologisch auf Befall zu untersuchen.

2.26 Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen

Bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt halten.

Unter dem Aktenzeichen 07/1418.006 besteht seitens des Märkischen Kreises mit Datum vom 28.02.2000 die Ordnungsverfügung, das Bauvorhaben < Umbau einer Scheune, (Bauruine) > unverzüglich ersatzlos von dem Baugrundstück zu entfernen.

Aus 2000 und 2003 besteht zu diesem Bauvorhaben zwar ein positiver Bau-Vorbescheid, jedoch sind diese laut Bauakte mangels Verlängerung hinfällig.

Alle auf dem Grundstück vorhandenen Bauruinen werden bewertungstechnisch dem Abbruch zugeführt.

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Außenbereich und wird nach § 35, BauG beurteilt.

Vor einem evtl. Gesamtabbruch ist mit der Bauaufsicht zu klären, ob der Bestandsschutz u.U. verloren geht und ein Neubau an gleicher Stelle untersagt wird.

2.27 Sonstiges

Zitierte Behördenauskünfte sind aus Gründen des Urheberschutzes in der Wertermittlung nicht enthalten.

Diese Auskünfte liegen dem Auftraggeber/Eigentümer als Original vor.

Mithaftendes Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

2.28 Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.

3. GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.10 Lage

Baulandqualität

Hof- und Gebäudefläche

Infrastruktur

Bundesland: Nordrhein-Westfalen
Regierungs-

bezirk: Arnsberg

Kreis Märkischer Kreis

Stadt: Kierspe

Stadtteil: Dürener Haus

Einwohner: ca. 16.043

Schulen: Sämtliche Schulformen und
Kindergärten vorhanden.

Ortslage

Das Grundstück liegt am westlichen Rand
und ca. 2,5 km außerhalb von Kierspe.
Geschäfte des täglichen Bedarfs im
ca. 3,00 km entfernten Stadtzentrum.

Verkehrsanbindung

Entfernung zu den Nah- und Fernverkehrs-
straßen:

Bushaltestelle für den innerörtlichen Linien-
verkehr in ca. 300 m Entfernung,
B 237, Kierspe - Wipperfürth, ist nörd-
liche Grundstücksgrenze

B 54, Hagen - Meinerzhagen - Siegen:
ca. 4,00 km,

A 45, Dortmund - Gießen, Anschlussstelle
< Meinerzhagen > : ca. 8,00 km,

Bahnhof mit Bahnverbindung nach Köln und
Dortmund in Kierspe, ca. 4,2 km.

Himmelsrichtung

Grundstückszufahrt/-gang von
Norden und Westen.

Umgebung

Die nähere Umgebung des Bewertungs-
grundstückes ist vorwiegend mit Ein- und
Zweifamilienhäusern bebaut.

Beeinträchtigungen

Lärmbelästigung durch Verkehr auf der
stark befahrenen Bundesstraße 237.

3.11 Art der baulichen Nutzung

tatsächliche Nutzung

[A] Wohnhaus

freistehend, konventionelle massive Bauweise, Satteldach, 1-geschossig, ausgebauten Dachgeschoss, unterkellert (ohne Prüfung der Geschossigkeit)

zulässige Nutzung

wie Bestand,
bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde halten

Bebauungsplan

Grundstück im Außenbereich
Beurteilung nach § 35, BauGB

Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan der Stadt
Kierspe
Ausweisung: Fläche für die Landwirtschaft

Nachbarbebauung/
Umgebung

offene Bauweise , < Wohnen >

Norden: Bundesstraße 237

Osten: Grünland

Süden: Grünland/Garten

Westen: Straße < Dürener Haus >

3.12 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

mittleres Gefälle von Norden nach Süden,
im nicht bebauten Grundstücksbereich
Böschung/Stützmauer zur B 237

Baugrund

ausreichende Tragfähigkeit wird aufgrund
der vorhandenen Bebauung unterstellt

3.13 Grundstücksgestalt

Form langgestreckte Trapezform

Frontbreite ca. 115,00 m

Grundstückstiefe ca. 16,00 m im Mittel

3.14 Erschließungszustand

Art der Straße Bundesstraße B 237 im Norden
öffentlicher befestigter Wirtschaftsweg
im Westen

Versorgungsleitungen Wasser, Strom

Entwässerung Kleinkläranlage

4. BODENWERT

4.10 Allgemeines

Die Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021 besagt, dass Bodenwerte in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln sind, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

Für das zu bewertende Grundstück liegen geeignete Kaufpreise in genügender Anzahl nicht vor.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung räumt für diesen Fall ein, dass anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden können.

Die Richtwerte sind nur dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungsstand gegliedert sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung, des Erschließungszustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Sofern diese Bodenrichtwerte vorliegen, werden sie zur Beurteilung des zu bewertenden Grundstückes herangezogen.

4.20 Grundlagen

Der folgende Bodenrichtwert wurde von dem Gutachterausschuss des Märkischen Kreises, mitgeteilt.

Stichtag:	01.01. 2022
Grundstücksart:	Außenbereich
Richtwertgrundstücksbreite:	keine Festlegung
Richtwertgrundstückstiefe:	keine Festlegung
Richtwertgrundstücksgröße:	800 m ²
Erschließungskosten:	beitragsfrei
Geschossigkeit:	1- und 2-geschossig
Grundflächenzahl [GRZ]:	
Geschossflächenzahl [GFZ]:	keine Festlegung
Bauweise:	
Bodenrichtwert:	€ / m² 55,00

4.40 Ableitung des Bodenwertes

Kriterien	Zuschlag () Abschlag (-)	Gebäude und Freifläche	Ackerland
	[%]	€ / m ²	€ / m ²
Bodenrichtwert		55,00	2,60 2)
Preisentwicklung für 2022	0,0 0,0	0,00	0,00 1)
Abweichung in der Erschließung	Zwischenwert 0,0 0,0	55,00 0,00	2,60 0,00
Abweichung in der Lage	Zwischenwert 0,0 0,0	55,00 0,00	2,60 0,00
Abweichung in der Tiefe	Zwischenwert 0,0 0,0	55,00 0,00	2,60 0,00
Abweichung in der Breite	Zwischenwert 0,0 0,0	55,00 0,00	2,60 0,00
Abweichung in der Form	Zwischenwert 0,0 0,0	55,00 0,00	2,60 0,00
Abweichung in der Nutzung	Zwischenwert 0,0 0,0	55,00 0,00	2,60 0,00 3)
<u>Bodenwerte zum Stichtag</u>		55,00	2,60
		€ / m ²	€ / m ²

1) Fortsetzung der stagnierenden Bodenpreisentwicklung seit 2021

2) Bodenrichtwert zum 01.01.2022 von 1,50 €/m² auf 2,60 €/m² angehoben.

3) keine Anhebung des landw. Wertes aufgrund Nähe zur B237 und dem Zuschnitt des Grundstücksteiles.

4.50 Bewertung

Grundstücksgröße insges.: = **1.424 m²**

	Größe	Bodenwert	Vorderland	Hinterland	
	[m ²]	€ / m ²	€	€	
Gebäudefläche	909	55,00	49.995,00		
landw. Fläche	515	2,60		1.339,00	
	1.424,00		49.995,00	1.339,00	51.334,00

Bodenwert, insges.:

Der Aufwuchs ist mit dem Bodenwert abgegolten !

4.60 Verhältnis der Flächen

Zur Berechnung Bodenwertanteil - Ertragswert [7.05]

	Grundstück [m ²]	Beb.Fläche [m ²]	Beb.Fläche x 10 [m ²]	Verhältnis [Spalte 3 : 1]	zur Berechnung Bodenwert- anteil - Ertragswert
	1	2	3	4	Bodenwert zu 1/1 anrechenbar
	909	141,5	1.415,0	> 909	€ 49.995,00

Anmerkung:

Gemäß Schreiben der Stadt Kierspe vom 08.06.2022 ist das Grundstück abgerechnet.

5. GEBÄUDEBESTAND

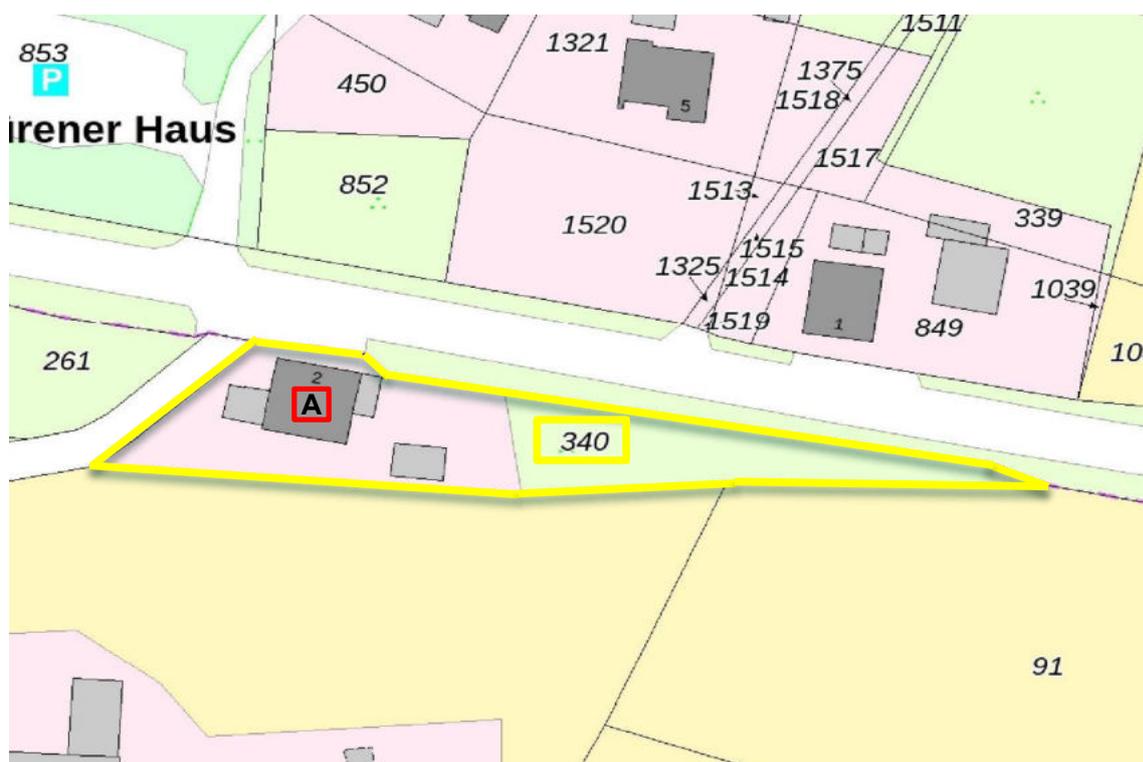
Gebäudebezeichnung

Gebäudegliederung der Wertermittlung

[A] Wohnhaus

Lizenz: Tim Online

Übersichtsplan



Rote Fläche: Gebäude und Freifläche

Grüne Fläche: Landwirtschaftliche Fläche

5.1 Allgemeines

Das Gebäude wurde am 15.11.2022 besichtigt und tlw. aufgemessen.

Grundrisse und Schnitt sind im ungef. M. 1 : 200 dargestellt.

Die Außenfassaden sind aus den beigehefteten Lichtbildern ersichtlich.

Die Fotos wurden am 15.11.2022 und 10.01.2023 aufgenommen.

6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

6.01 Gebäudebezeichnung

[A] Wohnhaus
Typ: 1-Familienwohnhaus

6.02 Nutzungsart

[A] Wohnen

6.03 Baujahr

[A] Die Bauakte der Stadt Kierspe geht bis auf das Jahr 1886 zurück.
Laut Bauakte erfolgte in 1922 eine Erweiterung, der linke, vordere Gebäudeteil stammt aus 1951.
Weitere, aktenkundige Maßnahmen:
1953: An-/Umbau
1965: Stützmauer entlang B 237
1987: Ausbau Dachgeschoss

6.04 Gesamtnutzungsdauer [GND]

[A] 80 Jahre entsprechend Marktbericht des zuständigen Gutachterausschusses, dort Grundlage für Sachwertfaktoren und entsprechend Sachwertrichtlinien, SW-RL v. 05.09.2012

6.05 Restnutzungsdauer [RND]

[A] Die baujahrsbedingte, rechnerische RND ist abgelaufen.
30 Jahre entsprechend Sachwertrichtlinien, SW-RL v. 05.09.2012, Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen RND

Alter: 137 Jahre

Anhebung der RND unter Berücksichtigung der noch zu investierenden Ausbaukosten
Es besteht die Möglichkeit, dass bei Abbruch des Gebäudes ein Wiederaufbau planungsrechtlich nicht möglich ist.

**6.06 Techn.Wertminderung
(Wertminderung infolge Alters)
Alter / GND**

Abschreibungsmodus

Regelfall nach ImmoWertV § 23.

Gutachterausschuss: Märkischer Kreis

Ausgabe Marktbericht: 2022

Abschreibung nach Methode des zuständigen Gutachterausschusses:

Grundlage: NHK 2010
GND = 80 Jahre
lineare Abschreibung

**Für die Wertermittlung gewählter
Abschreibungsmodus:**

lineare Abschreibung

[A] 62,5 %

6.07 Bauweise

[A] Wohnhaus
freistehend, konventionelle massive Bauweise, Satteldach, 1-geschossig, ausgebauten Dachgeschoss, unterkellert (ohne Prüfung der Geschossigkeit)

6.08 Raumaufteilung

Angaben zu Raumangebot u. -größe sind der Anlage 2 zu entnehmen. Raumzuschnitt u. -anordnung gehen aus der Anlagezeichnung hervor.

Wohnfläche:	208,85
Nutzfläche:	30,79

Gesamt:	239,64
----------------	---------------

[zuzüglich der auf den Gebäudeertrag nicht anrechenbaren Nutzfläche an den Kellerräumen]

5.09 Rohbau

Gebäude: [A] Wohnhaus

(gemäß Bauakte)

Fundamente	<input checked="" type="checkbox"/> Gründung nicht bekannt	Treppen	<input checked="" type="checkbox"/> Holztrittstufen
	<input type="checkbox"/> Streifenfundamente		<input checked="" type="checkbox"/> Holz, Tritt- und Setzstufen
	<input type="checkbox"/> Streifen-/Einzelfundamente		<input type="checkbox"/> Stahlbeton, mittlere Ausf.
	<input type="checkbox"/> Plattenfundamente		<input type="checkbox"/> Stahlbeton, gute Ausf.
	<input type="checkbox"/> Tief-/Pfahlgründung		<input type="checkbox"/> hochwertige Ausführung
Außenwände	<input checked="" type="checkbox"/> massiv, Material nicht bekannt	Dachkonstr.	<input checked="" type="checkbox"/> Form: Satteldach
	<input type="checkbox"/> Bimsmauerwerk		<input checked="" type="checkbox"/> Konstruktion: Holz
	<input type="checkbox"/> Hochlochziegelmauerwerk		<input type="checkbox"/> Tondachsteine
	<input type="checkbox"/> Kalksandsteinmauerwerk		<input type="checkbox"/> Unterspannbahn, Tondachst.
	<input type="checkbox"/> Fertigbauweise		<input checked="" type="checkbox"/> Betondachsteine
Innenwände	<input type="checkbox"/> Fachwerk, Leichtbauweise		<input type="checkbox"/> USB, Betondachsteine
	<input type="checkbox"/> massiv		<input type="checkbox"/> Schalung, Schiefer
	<input type="checkbox"/> massiv, Leichtbau, gedämmt		<input type="checkbox"/> Schalung, Zementfaser
	<input type="checkbox"/> Sichtmauerwerk, Vertäfelungen		<input type="checkbox"/> Schalung, Pappeindeckung
	<input type="checkbox"/> massiv, hochwertige Oberfläche		<input type="checkbox"/> Trapezblecheindeckung
Decken	<input checked="" type="checkbox"/> KG: Massivdecke	Bes. Bauteile	<input checked="" type="checkbox"/> Dachgaube(n)/Dachhaus
	<input checked="" type="checkbox"/> Deckenbauweise nicht bekannt		<input type="checkbox"/> Balkonplatte(n)/-geländer
	<input type="checkbox"/> Betondecke, schw. Estrich		<input type="checkbox"/> Dachüberstand
	<input type="checkbox"/> Holzbalkendecke, schw. Estrich o.ä.		<input type="checkbox"/> Kellerhals
	<input type="checkbox"/> Decken mit hochwertigen Vertäfelungen		<input type="checkbox"/> Eingangsüberdachung

5.10 Ausbau

Fassaden	<input checked="" type="checkbox"/> Sockel: Glattputz, sonst:	Fenster	<input type="checkbox"/> KG: Fenster einfachverglast
	<input checked="" type="checkbox"/> Glattputz, gestrichen		<input checked="" type="checkbox"/> Holz, Einfachverglasung
	<input type="checkbox"/> Verblendung		<input type="checkbox"/> Holz, Isolierverglasung
	<input checked="" type="checkbox"/> Kunststoffpaneelverkleidung		<input checked="" type="checkbox"/> Kunststoff, Isolierverglasung
	<input type="checkbox"/> Holzschalung		<input checked="" type="checkbox"/> Kunststoffrollladen
Fußböden	<input checked="" type="checkbox"/> Estrich, Holzdielung	Türen	<input type="checkbox"/> Stahlzargen, Holztürblatt
	<input type="checkbox"/> Textil- und PVC-Belag		<input checked="" type="checkbox"/> Holz, Futter u. Bekleidung
	<input type="checkbox"/> Textil-, PVC-, Fliesenbelag		<input type="checkbox"/> Ganzglastüren
	<input type="checkbox"/> Textil, PVC-, Fliesen-, Holzbel.		<input checked="" type="checkbox"/> Kunststoffhaustür, Isolierverg.
	<input type="checkbox"/> Bad/Bäder gefliest		<input type="checkbox"/> Stahlschwinggaragentor
	<input type="checkbox"/> Bad/Bäder und Wc(s) gefliest		<input type="checkbox"/> Holzschwinggaragentor

- | | |
|--|---|
| <p>Wandbelag</p> <p><input type="checkbox"/> KG: Putz, gestrichen, sonst:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Putz, Tapete</p> <p><input type="checkbox"/> Putz, Tapete, tlw. Strukturputz</p> <p><input type="checkbox"/> Fliesenspiegel in der Küche</p> <p><input type="checkbox"/> Bad/Wc ca. 1,60 m hoch gefl.</p> <p><input type="checkbox"/> Bad/Wc ca. 1,80 m hoch gefl.</p> <p><input type="checkbox"/> Bad/Wc ca. 2,00 m hoch gefl.</p> <p><input type="checkbox"/> Bad/Wc raumhoch gefliest</p> <p><input type="checkbox"/> Holzvertäfelungen, tlw.</p> <p><input type="checkbox"/> Beläge in gehobener Qualität</p> | <p>Sonstiges</p> <p><input type="checkbox"/> Raumdecken tlw. holzverkl.</p> <p><input type="checkbox"/> Markise</p> <p><input type="checkbox"/> offener Kamin</p> <p><input type="checkbox"/> Kachelofen</p> <p><input type="checkbox"/> Einbauschränke</p> <p><input type="checkbox"/> Heizkörperverkleidungen</p> <p><input type="checkbox"/> Einbauküche
(nicht mitbewertet)</p> <p><input type="checkbox"/> Einbaumöbel
(nicht mitbewertet)</p> |
|--|---|

5.11 Haustechnische Anlagen

- | | |
|--|--|
| <p>Gasleitung</p> <p><input type="checkbox"/> öffentlich, Stadtwerke</p> <p><input type="checkbox"/> Flüssiggastank (Mietobjekt)</p> <p><input type="checkbox"/> Flüssiggastank (Eigentum)</p> | <p>Warmwas-
serversorg.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> zentral über Heizungsanlage</p> <p><input type="checkbox"/> Elt.-Durchlauferhitzer</p> <p><input type="checkbox"/> Elt./Gas-Boiler</p> |
| <p>Elt.-Installat.</p> <p><input type="checkbox"/> normale Ausstattung</p> <p><input type="checkbox"/> gute Ausstattung</p> <p><input type="checkbox"/> gehobene Ausstattung</p> <p><input type="checkbox"/> Leitungen auf/unter Putz verlegt</p> <p><input type="checkbox"/> Leitungen unter Putz verlegt</p> <p><input type="checkbox"/> Leitungen auf Putz verlegt</p> <p><input type="checkbox"/> Haussprechanlage</p> | <p>Heizung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Zentralheizung</p> <p><input type="checkbox"/> Gas-Zentralheizung</p> <p><input type="checkbox"/> Elektro-Nachtspeicheröfen</p> <p><input type="checkbox"/> Fußbodenheizung</p> <p><input type="checkbox"/> Solaranlage o.ä.</p> <p><input type="checkbox"/> Einzelöfen</p> <p><input type="checkbox"/> Brennwerttechnik</p> |
| <p>Wasserleit.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> öffentlich</p> <p><input type="checkbox"/> Brunnen</p> <p><input type="checkbox"/> Brunnen (Brauchwasser)</p> | <p>sonst. techn.
Anlagen</p> <p><input type="checkbox"/> Kunststoff-Heizöllagertanks,
kellergeschweißte Heizöltank
Fassungsvermögen: 3.000 l</p> |
| <p>San. Installat.</p> <p><input type="checkbox"/> Spülenanschluss in Küche(n)</p> <p><input type="checkbox"/> Toilette: Waschtisch und Wc</p> <p><input type="checkbox"/> Bad: Wanne, Waschtisch, Wc</p> <p><input type="checkbox"/> Bad: Dusche, Waschtisch, Wc</p> <p><input type="checkbox"/> Bad: Wanne, Dusche, Waschtisch und Wc</p> <p><input type="checkbox"/> Waschmaschinenanschluss in der Wohnung</p> <p><input type="checkbox"/> Waschmaschinenanschluss in der Waschküche</p> | <p><input type="checkbox"/> Bidet im Bad</p> <p><input type="checkbox"/> Pissoir im Bad</p> <p><input type="checkbox"/> Wc(s) tlw. wandhängend
mit Unterputzspülkasten</p> <p><input type="checkbox"/> Dusche bodengleich</p> <p>Armaturen</p> <p><input type="checkbox"/> normale Ausstattung</p> <p><input type="checkbox"/> gute Ausstattung</p> <p><input type="checkbox"/> gehobene Ausstattung</p> |

6.12 Baulicher Zustand

Die Untersuchungen beschränken sich auf den äußeren Anschein ohne Öffnung und Zerstörung der Baukonstruktionen.

Renovierungen und werterhöhende Investitionen

[A] Kunststoffhaustür die Restnutzungsdauer des Gebäudes erhöhende Maßnahmen s. Punkt 6.05.

Instandhaltung

[A] mangelhaft

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [boG]

Beschreibung und Wertansatz der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie Baumängel, -schäden und Restarbeiten siehe Anlage 4.

Zustand Gebäude und Grundstück siehe Anlage 6+7 !

6.13 Wirtschaftliche Einflüsse

Grundrisse

dem Baujahr entsprechend

Geschosshöhen

[A] KG: 2,45 m
 EG: 2,69 m
 DG: 2,55 m

Nachteile/Vorteile

7. ERTRAGSWERT (nachrichtlich)

[Allgemeines Ertragswertverfahren]

7.01 Rohertrag, jährlich

Mietertrag, nachhaltig erzielbar
gemäß Anlage 3 = € 14.028,00

7.02 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten nach AGVGA
(Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden
der Gutachterausschüsse für Grundstücks-
werte in NRW)

Verwaltungskosten € 312,00
Instandh.-Kosten € 2.548,00
Mietausfall-Wagnis € 281,00 2,0 % (pauschal) = - € 3.141,00

7.03 Betriebskosten € 140,00 1,0 % (pauschal) = - € 140,00

7.04 Reinertrag, jährlich = € 10.747,00

7.05 Bodenwertverzinsungsbetrag

(max. 10-fache bebaute Fläche)

	Grundstück [m ²]	Beb.Fläche [m ²]	Beb.Fläche x 10 [m ²]	Verhältnis [Spalte 3 : 1]
	1	2	3	4
	909	141,5	1.415	> 909

	Bodenwert zu 1/1 anrechenbar	Liegenschaftszins	
	€ 49.995,00	2,30 %	= - € 1.150,00

Liegenschaftszins gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses
des Märkischen Kreises, Ausgabe 2022

7.06 Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = € 9.597,00

7.07 Kapitalisierung

Restnutzungsdauer 30 Jahre

Kapitalisierungsfaktor = 21,500
(Barwertfaktor für die Kapitalisierung)

€ 9.597,00 * 21,500 = € 206.336,00

7.08 Bodenwert

= € 51.334,00

7.09 Vorläufiger Ertragswert

= € 257.670,00

7.10 Marktanpassung

Zu-/Abschlag: 0,0 %

0,0 % von € 257.670,00

= - - -

Begründung:

Eine weitere Marktanpassung entfällt, da der Liegenschaftszinssatz nach dem Modell der AGVGA ermittelt wurde und auf das Bewertungsobjekt zutrifft.

7.11 Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert

= € 257.670,00

7.12 Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale

7.121 Abzug für Baumängel/-schäden

aus 8. "Gebäudesachwert"

Summe Abschläge techn. Art -€ 259.074,00

7.13 Ertragswert

= -€ 1.404,00

8. ERMITTLUNG DES GEBÄUDESACHWERTES

Lfd. Nr.	Gebäudeart Gebäudeteil	Raum- inhalt BRI m³	Fläche BGF m²	Herstellungskosten			Wertminderung				Gebäudesachwert am Stichtag 15.11.2022 EUR [aus 10]	
				NHK2010 €/m³ 2010=100	Index Stichtag 171,8 % €/m³/m² [5 x Index]	Neuwert EUR [3 od. 4 x 6]	Alter Absch.(s.Pkt.6.06) EUR	lineare Absch. [%] [von 7]	inere Absch. [%] [von 10]	Baumängel/-schäden aus Anlage 4 EUR		Wertminderung EUR [7 - 9]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	[A] Wohnhaus		424	703,00	1.208,00	512.510,00	-62,5	-320.319,00	192.191,00	- - -	-259.074,00	192.191,00
2	Bes. Bauteile: Dachgaube											625,00
				Abbruchkosten: (zur Weiterberechnung unter Pkt. 10.11)								
				1.139,84 m³ * € 30,00 / m³ =								
				Nebengebäude pauschal								
				[A] Wertansatz in Spalte 5:								
				In Anlehnung an NHK 2010:								
				Typ: 1.01								
				Standardstufe: 1-2								
				incl. Baunebenkosten								
				unter Berücksichtigung des nicht								
				ausgebauten Spitzbodens,								
BGF	Brutto-Grundfläche			Summen:						192.191,00		192.816,00
BRI	Brutto-Rauminhalt											(ohne Abzug [12])

551.705,00

320.319,00

192.191,00

192.816,00

(ohne Abzug [12])

8.10 Summe der Gebäudesachwerte: = € **192.816,00**

8.11 Baunebenkosten

Baunebenkosten

für:

Architekten-, Ingenieur-, Behörden-, Verwaltungslösungen und Bereitstellungsgebühren für Finanzierungsmittel

Die Baunebenkosten sind im Kostenansatz, NHK 2010, Punkt 8, Spalte 5 enthalten.

8.12 Gebäudesachwert

= € **192.816,00**

8.13 Bauschäden/Restarbeiten

[Verteilung der Baukosten, nach Ross/Brachmann, 29.Aufl.]

Gebäudesachneuwert: [aus 8., Spalte 7] = € 512.510,00

Gewerk	Anzahl Gewerk	Verteilung Bauleistung [%]	Anteil am Neuwert [€]	Bauschäden Restarbeiten [%]	Bauschäden Restarbeiten [€]
Erdarbeiten	1	4,5	23.063	50,0	11.532,00
Maurerarbeiten	2	12,8	65.601	20,0	13.120,00
Betonarbeiten	3	15,2	77.902	15,0	11.685,00
Zimmerarbeiten	4	8,2	42.026	15,0	6.304,00
Dachdeckerarbeiten	5	5,3	27.163	50,0	13.582,00
Klempnerarbeiten	6	2,1	10.763	50,0	5.382,00
Putzarbeiten	7	6,5	33.313	50,0	16.657,00
Fliesenarbeiten	8	5,3	27.163	100,0	27.163,00
Estricharbeiten	9	1,3	6.663	50,0	3.332,00
Schreinerarbeiten	10	14,7	75.339	70,0	52.737,00
Schlosserarbeiten	11	3,4	17.425		
Malerarbeiten	12	2,6	13.325	100,0	13.325,00
Oberbodenarbeiten	13	2,4	12.300	100,0	12.300,00
Heizungsarbeiten	14	8,3	42.538	80,0	34.030,00
Sanitärarbeiten	15	3,0	15.375	100,0	15.375,00
Elektroarbeiten	16	4,4	22.550	100,0	22.550,00
Summe:		100,0	512.509		259.074,00

Berechnung in 8.,
Spalte 12

10. VORLÄUFIGER SACHWERT

10.01 Bodenwert (4.50) = € 49.995,00

10.02 Gebäudesachwert (8.12) = € 192.816,00

10.03 Sachwert der Außenanlagen (9.) = € 9.641,00

10.04 Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes = € **252.452,00**

10.05 Sachwertfaktor

Zu-/Abschlag - Begründung

Auf dem derzeitigen Immobilienmarkt sind die ermittelten Sachwerte nur tlw. zu erzielen.

Verkäufe von Wohnhausgrundstücken auf dem freien Immobilienmarkt werden unter Vornahme von Ab- bzw. Zuschlägen je nach Größe, Lage und Beschaffenheit des Objektes durchgeführt.

In Anlehnung an die Kaufpreisauswertung des Märkischen Kreises, Ausgabe: 2022 wäre bei der vorliegenden Sachwertgrößenordnung ein leichter Zuschlag vorzunehmen, der jedoch aufgrund des schlechten Zustandes der Immobilie nicht anzuwenden ist.

Zu-/Abschlag: 0,0 %

0,0 % von € 252.452,00 = € -

10.06 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes = € **252.452,00**

10.07 Bodenwert, selbstständig verwertbarer Anteil = € 1.339,00

10.08 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert = € 253.791,00

10.09 Werteinfluss besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale

10.091 Abzug für Baumängel/-schäden

aus 8. "Gebäudesachwert"

Summe Abschläge techn. Art = -€ 259.074,00

10.092 Abzug für "Wirtschaftliche Wertminderung" nach § 8 ImmoWertV.

Gebäudeart / Gebäudeteil	Sachwert aus 8., Sp. 13 [€]	Abschlag [%]
[A] Wohnhaus	192.816,00	
	192.816,00	

= - - -

10.10 Marktangepasster Sachwert = -€ 5.283,00

10.11 Abbruchkosten

Aufgrund des negativen Ergebnisses unter Punkt 10.10 + 7.11 ist das Gebäude bewertungstechnisch abzurechnen.

Der Verkehrswert ergibt sich aus Bodenwert - Abbruchkosten.

Bodenwert (4.50) = € 51.334,00

Abbruchkosten/
Grundstücksbaureifmachung (8., Spalte 7) = -€ 39.195,00

= € 12.139,00

11. VERKEHRSWERT

11.01 Wertermittlungsverfahren

Sachwertverfahren

Begründung: *Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut.*

Die Eigennutzung steht im Vordergrund, die Erzielung einer Rendite wird nicht unterstellt.

Das Gebäude ist in einem extrem sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Bewertung "Bodenwert-Abbruchkosten" ist die am ehesten zum Verkehrswert führende Lösung.

Es ist jedoch zu beachten, dass evtl. nach Abbruch ein Wiederaufbau planungsrechtlich nicht möglich ist. Dies ist vorab mit der Genehmigungsbehörde abzuklären.

11.02 Sachwert [aus 10.10] = € 12.139,00

11.03 Verkehrswert [aus Sachwert] = € 12.000,00

58540 Meinerzhagen, den 17.02.2023

ANLAGEN:

- Anlage 1: BERECHNUNG:
BEBAUTE FLÄCHE / CBM-UMBAUTER RAUM
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISS(E) U. SCHNITT(E)
- Anlage 6: LICHTBILDER (Außenaufnahmen)
- Anlage 7: LICHTBILDER (Detailaufnahmen)

**BERECHNUNG: 1.1 BEBAUTE FLÄCHE
1.2 CBM-UMBAUTER RAUM, DIN 277 (ALT)
1.3 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (BGF)**

ANLAGE 1

Vorbemerkung:

Gemäß Berechnung in der Bauakte, sie wird als rechnerisch richtig unterstellt.

1.1 Berechnung der bebauten Fläche	Länge	Breite	Faktor	Faktor		Geschossfläche	Summe
[A] Wohnhaus	KG: 12,300	11,500			141,45		141,45
	SB: 12,300	8,600			105,78		
Bebaute Fläche:							141,45

1.2 Berechnung des cbm-umbauten Raumes	Geschoss Geschoß	Fläche	Höhe Höhe	Faktor		Summe Gebäude	Summe
[A] Wohnhaus	KG	141,45	2,45		346,55		
	EG	141,45	2,69		380,50		
	DG	141,45	1,00		141,45		
		141,45	6,11	0,50	432,13		
	SB	-105,78	4,56	0,50/3x2	-160,79	1.139,84	1.139,84
cbm-umbauter Raum							1.139,84

1.3 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Länge	Breite	Faktor	Faktor		Geschossfläche	Summe
[A] Wohnhaus	KG: 12,300	11,500			141,45		
	EG:				141,45		
	DG:				141,45	424,35	424,35
Brutto-Grundrissfläche:							424,35

BERECHNUNG: WOHN- / NUTZFLÄCHE

ANLAGE 2

Berechnung der Wohnfläche	Raum	Abmessungen	Faktor		Fläche	Abzug	Wohnraum	Küchen	Nebenraum	Summe
Vorbemerkung:										
Gemäß Berechnung in der Bauakte, sie wird als rechnerisch richtig unterstellt.										
[A] Wohnhaus										
	EG: Raum 1	5,720 x 4,640 -1,210 x 0,270 -0,640 x 0,450			26,54 -0,33 -0,29	25,92	25,92			
	Raum 2	6,640 x 4,270			28,35	28,35	28,35			
	Raum 3	3,350 x 3,290			11,02	11,02	11,02			
	Raum 4	4,360 x 3,890 -1,600 x 0,950 -0,470 x 0,330			16,96 -1,52 -0,16	15,28	15,28			
	Raum 5	4,360 x 3,200			13,95	13,95	13,95			
	Diele	5,660 x 2,000 -2,400 x 0,900 -0,950 x 0,950	0,5		11,32 -2,16 -0,45	8,71			8,71	
	Wc	4,980 x 1,120 -2,750 x 0,270 -0,950 x 0,950	0,5		5,58 -0,74 -0,45	4,39			4,39	107,62
	DG: Raum 1	4,470 x 4,220 3,090 x 1,510 -4,470 x 0,800	0,5		18,86 4,67 -1,79	21,74	21,74			
	Raum 2	4,430 x 3,240 -4,430 x 0,800	0,5		14,35 -1,77	12,58	12,58			
	Raum 3	2,270 x 3,560 -1,210 x 0,800	0,5		8,08 -0,48	7,60	7,60			
	Raum 4	3,160 x 5,970 -3,160 x 0,800	0,5		18,87 -1,26	17,61	17,61			
	Raum 5	3,160 x 4,400 2,160 x 1,710 -3,160 x 0,800	0,5		13,90 3,69 -1,26	16,33	16,33			
	Bad	3,550 x 2,170 -3,550 x 0,800	0,5		7,70 -1,42	6,28			6,28	
	Dusche	1,220 x 3,560 -1,210 x 0,800	0,5		4,34 -0,48	3,86			3,86	
	Küche	2,670 x 2,830 -0,450 x 0,330			7,56 -0,15	7,41		7,41		

BERECHNUNG: WOHN- / NUTZFLÄCHE

ANLAGE 2

Berechnung der Wohnfläche		Raum	Abmessungen	Faktor	Fläche	Abzug	Wohnraum	Küchen	Nebenraum	Summe
		Flur	3,650 x 2,290 -0,880 x 0,610		8,36 -0,54	7,82			7,82	101,23
							Wohnfläche [A]:			208,85
Berechnung der Nutzfläche		Raum	Abmessungen	Faktor	Fläche	Abzug	Wohnraum	Küchen	Nebenraum	Summe
KG:	Raum	5,950 x 3,820		22,73	22,73				22,73	
	Bad	3,080 x 1,780		5,48	5,48				5,48	
	Vorraum	1,780 x 1,450		2,58	2,58				2,58	30,79
							Nutzfläche [A]:			30,79
							Wohnfläche [A]:			208,85
							Wohn-/Nutzfläche:			239,64

ANLAGE 3

ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG

[Mietertag, nachhaltig erzielbar]

Gebäude / Geschoss Art der Nutzung	Wohnfläche [m ²]	Nutzfläche [m ²]	EUR / qm	Monatsrohmiere	Jahresrohmiere
<p><u>Vorbemerkung:</u></p> <p>Der nachstehende, nachhaltige Mietertrag unterstellt die Instandsetzung aller beschriebenen Baumängel/-schäden.</p> <p>Es handelt sich um die Kaltmiete zuzüglich der durch den/die Mieter zu tragenden Nebenkosten.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Mietschätzung nicht identisch ist mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn.</p> <p>Die Mietschätzung ist nicht geeignet, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.</p>					
[A] <u>Wohnhaus</u>					
Kellergeschoss	0,00	30,79	2,00	€ 62,00	€ 744,00
Erdgeschoss	107,62		5,30	€ 570,00	€ 6.840,00
Dachgeschoss	101,23		5,30	€ 537,00	€ 6.444,00
				€ 1.169,00	€ 14.028,00
<p>*) Ansatz Kaltmiete gemäß Mietspiegel des Hochsauerland- und Märkischer Kreis</p>					
	208,85			€ 1.169,00	€ 14.028,00

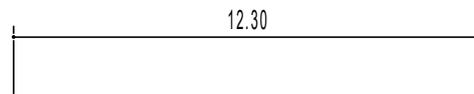
**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
GRUNDSTÜCKSMERKMALE [boG]**

ANLAGE 4

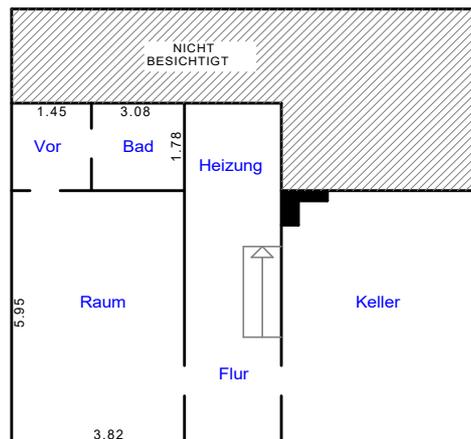
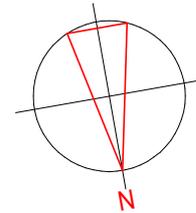
Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheitspreis	Neuwert	Abschreibung	Neu-/Zeitwert-Abzug	
[A]	<p>Überschlägliche Kostenermittlung, Kosten incl. Mehrwertsteuer, Baunebenkosten und einem evtl. Vorteilsausgleich < Neu für Alt >.</p> <p>Putz- und Wandrisse, erdberührende Kelleraußenwände tlw. durchfeuchtet, Schimmelpilzbeaufschlagung in den Kellerräumen, das Gebäude ist durch eine(n) Baubiologin /Baubiologen auf Befall zu untersuchen, das Gebäude ist aufgrund seines Zustandes zu entkernen und sämtliche Ausbauwerke zu erneuern, darüberhinaus ist zunächst eine Entrümpelung von Gebäude und Grundstück erforderlich, die auf dem Grundstück vorhandenen Bau-ruinen sind abzubrechen, Zustand der biologischen Kläranlage nicht bekannt.</p> <p>Kostenermittlung s. 8.13, dies entspricht ca. 611€/m² BGF</p>							
Zur Weiterberechnung unter Pkt. 7.12, 10.09:							259.074,00 €	

ZEICHNUNG M. 1:200

Anlage 5



A

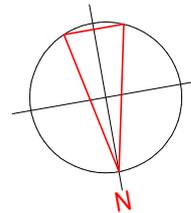
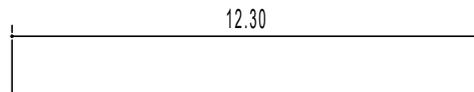


A

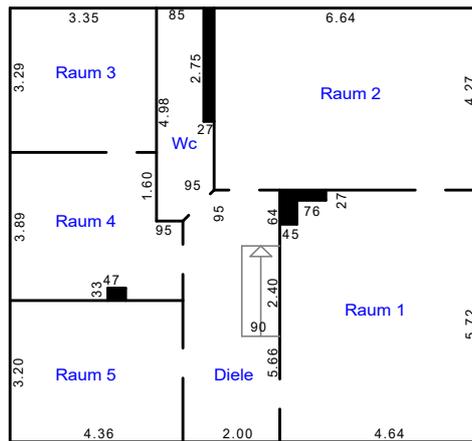
DARSTELLUNG	GRUNDRISS KELLERGESCHOSS	M.ca.1:200 (SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	--------------------------	---

ZEICHNUNG M. 1:200

Anlage 5



A

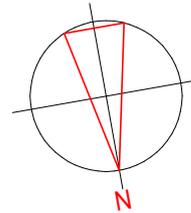
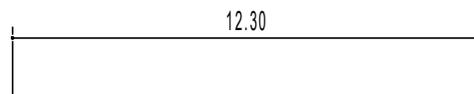


A

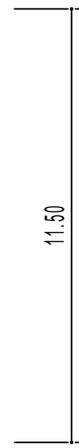
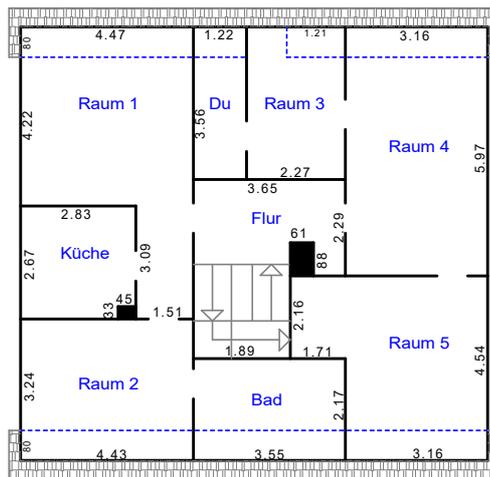
DARSTELLUNG	GRUNDRISS ERDGESCHOSS	M.ca.1:200 (SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	-----------------------	---

ZEICHNUNG M. 1:200

Anlage 5



A

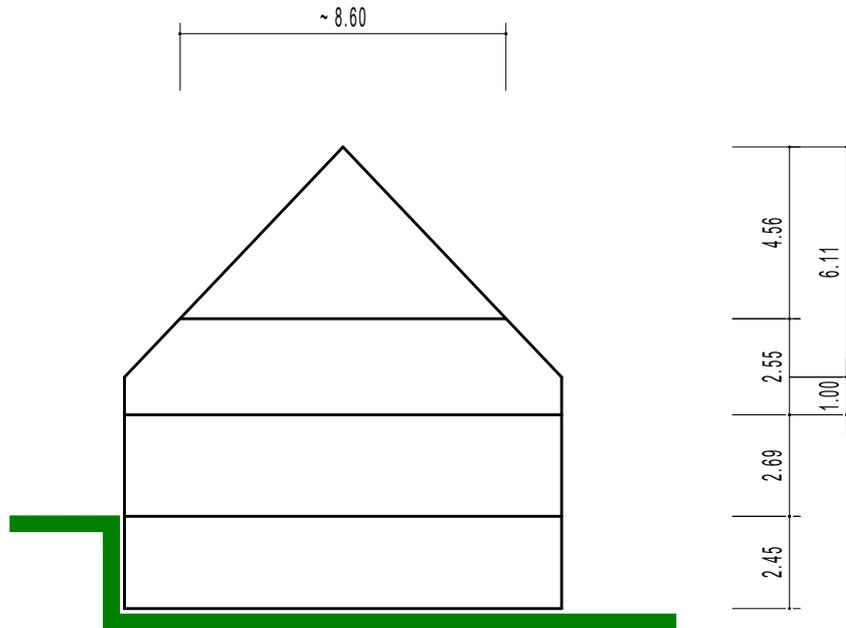


A

<p>DARSTELLUNG</p>	<p>GRUNDRISS DACHGESCHOSS</p>	<p>M.ca.1:200 (SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)</p>
--------------------	-------------------------------	--

ZEICHNUNG M. 1:200

Anlage 5



DARSTELLUNG	SCHNITT	M.ca.1:200 (SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
--------------------	----------------	--

Bilddokumentation

Anlage 6

Wertermittlung: Dürener Haus 2, 58566 Kierspe

Aktenzeichen: 02 22 035/ 9856- 1909

Lichtbilder vom: 15.11.2022



Bild 1

Ansicht von Nordwesten



Bild 2

Ansicht von Nordosten

rechter Giebel



Bild 3

Ansicht von Nordosten

Rückseite



Bild 4

wie vor



Bild 5

wie vor



Bild 6

wie vor

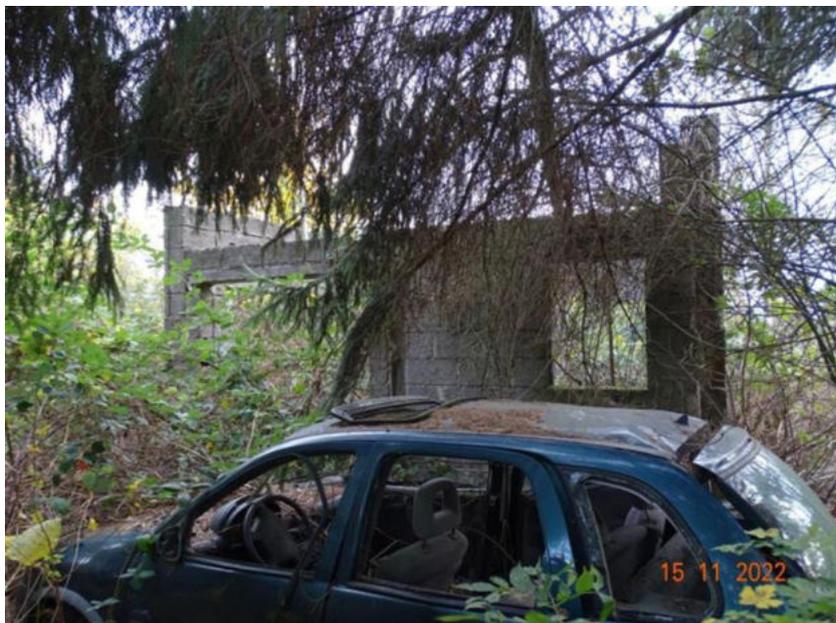


Bild 7

Rohbau ruine Nebengebäude



Bild 8

Ansicht von Norden

Rückseite



Bild 9

Ansicht von Nordosten

Wildwuchs



Bild 10

Ansicht von Osten

Wildwuchs



Bild 11

Ansicht von Osten



Bild 12

Ansicht von Nordosten

Eingangsbereich



Bild 13

Ansicht von Nordwesten

wie vor

Bilddokumentation

Anlage 7

Wertermittlung: Dürener Haus 2, 58566 Kierspe
Innenaufnahmen

Aktenzeichen: 02 22 035/ 9856- 1909

Lichtbilder vom: 10.01.2023



Bild 1 ERDGESCHOSS



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9 DACHGESCHOSS



Bild 10



Bild 11



Bild 12



Bild 13



Bild 14



Bild 15



Bild 16



Bild 17



Bild 18



Bild 19



Bild 20



Bild 21



Bild 22 KELLERGESSCHOSS



Bild 23



Bild 24



Bild 25



Bild 26



Bild 27