

Thomas Röttger

Architekt



Diplom-Ingenieur

Von der AKNW öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Goebenstraße 11
51643 Gummersbach
Telefon 02261 / 65420
Telefax 02261 / 64544
e-mail: roettger-sv@t-online.de

Verkehrswertgutachten

Nr. 5816/2023

Auftraggeber:

Amtsgericht Waldbröl
Aktenzeichen 002 K 025/22
Gerichtsstraße 1
51545 Waldbröl

Objekt:

bebautes Grundstück
Wohnhaus mit Nebengebäude
Im Unterdorf 4
Odenspiel

51580 Reichshof

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

1. 6. 2023

Verkehrswert:

162.000 €



Ansicht von Norden



Ansicht von Südosten

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug usw.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02291 / 795 - 0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Waldbröl einsehen.

Vorbemerkungen

Der Verkehrswert 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch).

Wesentliche rechtliche Grundlagen zur Erstellung dieses Gutachtens

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
LBauO NRW	Landesbauordnung NRW
Wo FIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
SW-RL	Sachwertrichtlinien
II. BV	zweite Berechnungsverordnung
Grundstücksmarktbericht des Bodenrichtwertkarte	Oberbergischen Kreises

Allgemeine Angaben

Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das Grundstück:	
	Ort : Odenspiel	
	Straße : Im Unterdorf 4	
	Gemeinde : Reichshof	
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden und der baulichen Nebenanlagen im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens.	
Auftragserteilung	Der Auftrag wurde erteilt am :	31.03.2023
Ortsbesichtigung	wurde durchgeführt am :	01.06.2023
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Der Betreuer der Miteigentümerin sowie der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin	
	Das Wohnhaus konnte auf Grund Nichterscheinens des Miteigentümers (Bewohner) nicht betreten und somit nicht von innen besichtigt werden.	

Grundstücksangaben

Grundbuchamt	Amtsgericht Waldbröl
Grundbuch von	Wildberg-Erdingen
Grundbuchblatt	315
Grundbuchdaten	Ablichtung vom 12.09.2022

Bestandsverzeichnis

Bestands- verz. lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.	Art	Größe
1	Wildberg-Erdingen	30	56	Gebäude- und Freifläche Wohnen Im Unterdorf 4	404 qm
2		30	31	Gebäude- und Freifläche Wohnen Im Unterdorf 4	7 qm
insgesamt, im Folgenden als Grundstück bezeichnet					411 qm

Abteilung I Eigentümer

Abteilung II In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Belastungen eingetragen.

Lfd.Nr.1 belastetes Flurstück Nr. 56
Dienstbarkeit - Wege- und Überfahrrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Flur 30 Nr. 57 - Wildberg-Erdingen 0089 -. Eingetragen nach Maßgabe der Bewilligung vom 23.03.1966 am 23.November 1966 in Blatt 427 und von dort hierher übertragen am 11. Oktober 1972.

Anmerkung: Laut Schreiben des Amtsgerichts Waldbröl vom 19.05.2023 ist die Urkunde zur Bewilligung nicht auffindbar.

In der Örtlichkeit und auf der Flurkarte ist erkennbar, dass der westliche Hofbereich des benachbarten Hauses Nr. 6 nur über die bestehende Zufahrt des Bewertungsobjektes erreichbar ist.

Hier wird ein entsprechender Abzug unter "Bewertung des Grund und Bodens" vorgenommen.

Lfd.Nr.2 belastete Flurstücke Nrn. 56 und 31
Der Erbanteil betreffend die Miteigentümerin am Nachlass von..... ist verpfändet für den Oberbergischen Kreis. Bezug: Bewilligung vom 21.01.2019 (UR-Nr. 119/2019, Notar Dr....., Waldbröl). Eingetragen am 01.04.2019.

Anmerkung: Diese Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierungen bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulasten	Laut Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 18.04.2023 ruhen auf dem o.g. Grundstück keine Baulasten.
Altlasten	Laut Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 20.04.2023 liegen für das Grundstück keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächenkataster vor. Daraus kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass diese Flächen "altlastenfrei" sind. Der Unterzeichner weist hier darauf hin, dass eine gesicherte Abklärung für das Bestehen von Altlasten nur über Bodenproben vorzunehmen ist, die von entsprechenden Baugrundprüfstellen durchgeführt werden. In der nachfolgenden Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Nicht eingetragene Rechte	Sonstige, nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt.
Denkmalliste	Denkmalschutz besteht für das Gebäude nicht.
Maßnahmegerichtet	Das Grundstück ist derzeit nicht in eine Bodenordnungsmaßnahme (z.B. Flurbereinigung oder Umlegungsverfahren) einbezogen.

Allgemeine Merkmale des Grundstücks

Grundstücksart	Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Wohnbaugrundstück.
Lage	Das Grundstück liegt in Odenspiel, einer Ortschaft mit dörflichem Charakter. Odenspiel gehört zur Gemeinde Reichshof und hat ca. 440 Einwohner. Die Gesamteinwohnerzahl der Gemeinde Reichshof liegt bei 19.100.
Entfernungen	Einzelhandelsgeschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs liegen ca. 3 km nordöstlich in der Ortschaft Wildbergerhütte sowie 6 - 7 km westlich in Brüchermühle und Denklingen. In Denklingen ist ebenso die Gemeindeverwaltung ansässig.
	In Odenspiel ist ein Kindergarten ansässig, die Gemeinschaftsgrundschule befindet sich in Wildbergerhütte. Eine Gesamtschule ist in Eckenhagen, ca. 10 km nördlich, vorhanden, ein Gymnasium gibt es in der Stadt Waldbröl, ebenfalls ca. 10 km entfernt.
Verkehrslage	Die überörtliche Verkehrsanbindung des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden. Die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A4 ist ca. 7 km entfernt.
Lagequalität	Dörfliche Wohnlage, eine Geschäftslage ist nicht gegeben.
Nachbarschaft	Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.
Immissionen	keine
Erschließung	Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an die öffentliche Straße "Im Unterdorf" und wird auch von dieser angedient. Die Straße ist mit Schwarzdecke und Bürgersteigen ausgebaut.
Versorgung	Die Versorgung des Wohngrundstücks ist mit Anschlüssen für Strom, Gas, Wasser und Telefon an die öffentlichen Netze gesichert.
Entsorgung	Die Entsorgung erfolgt durch Einleitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation.
Anliegerkosten	Anliegerkosten wurden laut Auskunft der Gemeinde Reichshof vom 18.04.2023 dem derzeitigen Erschließungszustand entsprechend abgegolten. Straßenbaubebüräge können für einen nochmaligen Straßenausbau noch erhoben werden (nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG). Zur Zeit ist jedoch kein weiterer Ausbau geplant.

Bebauung	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus als Grenzbebauung sowie 2 Fertiggaragen mit einem Unterstand und einem Carport bebaut. An das Wohnhaus ist östlich ein zu dem Wohngebäude Nr. 6 auf Flurstück 57 gehörender Zwischenbau angebaut worden.
Grundstücksschnitt	Das Flurstück Nr. 56 ist ungleichmäßig geschnitten. Mit einer Breite von ca. 17 m im Norden weist es im Westen eine Tiefe von ca. 23 m auf, die südliche Grenze schließt im rechten Winkel mit ca. 17 m Länge an. Im Osten verspringt die Grenze etwa in der Mitte des Grundstücks um ca. 4m nach Osten auf eine maximale Breite von 21 m.
	Das Flurstück Nr. 31 ragt dreieckig in den Straßenverlauf und umschließt das bestehende Gebäude.
Oberfläche	Das Gelände ist annähernd eben.
Baugrund	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es wird nachfolgend von tragfähigen und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

Baurechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan: Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist das Grundstück als Dorfgebiet dargestellt.

Bebauungsplan : Es besteht kein Bebauungsplan.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Ortslagensatzung.

Eine weitere Bebauung hat sich nach § 34 Baugesetzbuch zu richten.

Der § 34 sagt im wesentlichen aus, dass sich eine Bebauung an der bestehenden Nachbarbebauung zu orientieren hat.

WERTERMITTlung des Grund und Bodens

Die Bewertung des Grund und Bodens soll gemäß der ImmoWertV durchgeführt werden. Hierbei wird dem Vergleichswertverfahren der Vorzug gegeben. Die Vergleichswerte, wobei auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

Da die Vergleichsgrundstücke in aller Regel mehr oder weniger von dem Bewertungsgrundstück geringfügig abweichen, ist der Wert des Vergleichsgrundstücks oder des fiktiven Richtwertgrundstücks mit Hilfe von Zu- und Abschlägen auf das Bewertungsgrundstück umzurechnen.

Die hierbei zur Anwendung kommenden Zu- oder Abschläge werden in Prozenten vorgenommen und beruhen weitgehend auf Erfahrungssätzen, welche teilweise auch in der einschlägigen Literatur wiedergegeben sind. Die umliegenden Bodenrichtwerte und bekannt gewordenen Verkaufswerte aus dem engeren Raum des Bewertungsgrundstücks, soweit sie für das Vergleichswertverfahren geeignet waren, sind in den Ausgangswert mit einbezogen worden. Aus Gründen des Datenschutzes ist eine genaue Bezeichnung der Vergleichsgrundstücke nicht möglich.

Bodenwertermittlung

Nachfolgend aufgeführter Bodenrichtwert wurde der Bodenrichtwertkarte unter www.rio.obk.de entnommen.

Stichtag: 01.01.2023

120,00 €/qm

ist als Bodenrichtwert für Grundstücke im Bereich der betreffenden Richtwertzone innerhalb der Ortslage ermittelt worden.

Merkmale des Richtwertgrundstücks:

Grundstücksart:	=	MD - Dorfgebiet
Größe Richtwertgrundstück	=	700 qm
Baureife	=	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen, 2-geschossig

Ableitung des Bodenwertes

Der für die Bewertung herangezogene Richtwert muss je nach Lage und Erschließung an das zu bewertende Grundstück angeglichen werden.

Die Flurstücke sind durch die bestehende Bebauung als wirtschaftliche Einheit zu sehen und nicht getrennt veräußerbar.

Der Bodenrichtwert ist lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für den Oberbergischen Kreis an die tatsächliche Größe des Grundstücks mittels Korrekturfaktor anzupassen. Der Korrekturfaktor für Grundstücke von 411qm bei einem Richtwertgrundstück von 700qm beträgt 1,095.

Richtwert	€/qm	120,00
Abweichung i.d. Erschließung	€/qm	
bleiben €/qm	%	120,00
Abweichung in der Lage	bleiben €/qm	
bleiben €/qm	%	120,00
Abweichung Grundstücksschnitt	bleiben €/qm	
bleiben €/qm	%	120,00
Abweichung in der Größe	Faktor	
bleiben €/qm		1,096
Abweichung wegen Immissionen	bleiben €/qm	
bleiben €/qm	%	131,52
	gerundet:	132,00

Aufgrund der vorgefundenen Bewertungsmerkmale in Verbindung mit dem Bodenrichtwert, unter der besonderen Beachtung der Grundstückssituation, erkenne ich den Wert des Grund und Bodens auf 132,- €/qm.

Die Grundbucheintragung bezüglich der Zuwegung zum Haus Nr. 6 beeinträchtigt das Bewertungsgrundstück erheblich. Um das Wege- und Überfahrrecht zu gewährleisten, muss die Zufahrt von baulichen Anlagen freigehalten werden. Evtl. Erweiterungen des bestehenden Wohnhauses sind somit stark eingeschränkt oder bedürfen einer Umlegung der Zufahrt.

Nachfolgend wird hier eine pauschale Minderung für die Belastung in Anrechnung gebracht.

Berechnung :

Bauland
Flurstück 56 404 qm . 132,00 €/qm = 53.328 ,-- €

Belastung durch das Wege- und Überfahrtsrecht pauschal = -5.000 ,-- €

Bodenwert Flurstück 56 Zwischensumme = 48.328 ,-- €

Flurstück 31 7 qm . 132,00 €/qm = 924 ,-- €

Bodenwert 411 qm **49.252 ,-- €**

Gebäudebeschreibung

Die Baubeschreibung wird nur in soweit durchgeführt, wie sie für die Beurteilung des Gebäudestandards im Rahmen der gutachtlichen Ermittlung notwendig ist. Hierbei sind auch nur die vorherrschenden Ausführungen, die in einzelnen Bereichen abweichen können, beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen. Die Baubeschreibung sollte daher nicht als Gegenstand und Grundlage von Vertragsvereinbarungen gelten. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

Da dem Unterzeichner eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht wurde und eine Bauakte bei der Gemeinde Reichshof nicht existiert, beruhen nachfolgende Angaben auf den von außen sichtbaren Bauteilen.

Allgemeines

Gebäudeart	Wohnhaus in 2-geschossiger massiver Bauweise mit Unterkellerung und Satteldach. Die Aufteilung der Grundrisse ist nicht bekannt, nach Angabe des Betreuers handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Es werden Kellerräume im Untergeschoss und Wohnräume im Erd- und Obergeschoß unterstellt. Das Dachgeschoss zeigt je ein Giebelfenster mit Rollläden.
	Doppelgaragen als Betonfertiggarage mit Metalleinschubtoren und bituminöser Eindeckung.
	Nebengebäude Unterstand in Holzbauweise mit 3-seitiger Holzverschalung, 1-seitig teilweise mit lichtdurchlässigen Stegplatten verkleidet, Flachdach mit Bitumeneindeckung. Glasbausteinbelichtung. Carport, offen in Holzbauweise, einseitig an die Fertiggarage angebaut.
Baujahr	Das Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt, es wird auf der Grundlage des Baustiles auf Anfang der 50er Jahre geschätzt. angenommenes Baujahr 1953 Die Garagen gehen mit folgendem rechnerischen Baujahr in die Bewertung ein: 1975
Nutzungsdauer	Entsprechend der verwendeten Baustoffe und des Zustandes wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus und von 60 Jahren für die Garagen in die Bewertung eingeführt.

Restnutzungsdauer Nach ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die wesentliche Verbesserungen der Wohn- bzw. sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

In den aktuellen Sachwertrichtlinien und den geltenden AGVGA-NRW sind vereinfachte und einheitliche Verfahren (Tabellen) zur Abschätzung der Restnutzungsdauer (RND) entwickelt worden.

Aus den o.g. Tabellen lässt sich für Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 30 bis 90 Jahren die Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der erfolgten Modernisierungsmaßnahmen abschätzen.

Die Tabellen basieren auf der Annahme, dass die Restnutzungsdauer um maximal 70 % der Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann. Bei kernsanierter Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Über die normalen Instandhaltungsarbeiten hinaus wurden am Wohnhaus im Wesentlichen folgende Renovierungsarbeiten vorgenommen:

Verschieferung der Giebel (Inschrift 1994)
vorgesetzte Rollläden eingebaut

Auf Grund des äußeren Eindrucks wird davon ausgegangen, dass lediglich kleinere Renovierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden.

Dies entspricht dem Modernisierungsgrad 2

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	1	2	3	4	5
	modifizierte Restnutzungsdauer				
	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
über 80	12	21	32	44	56

Aus der obigen Tabelle lässt sich unter Einstufung in der Spalte Modernisierungsgrad = 2 und dem Ursprungsalter von 70 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 23 Jahren für das Wohnhaus ermitteln .

rechnerische Restnutzungsdauer		23 Jahre
Bewertungsjahr	+	2023
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	-	80 Jahre
ergibt das rechnerische Baujahr		1966

Ausstattung und Ausführung

Wohnhaus

Fundamente	nicht erkennbar, Streifenfundamente in Beton unterstellt
Wände	Mauerwerk, Bruchsteinaußewände im Keller.
Decken	Massive Decke über dem Keller sowie Holzbalkendecken über den Wohngeschossen unterstellt.
Treppen	nicht erkennbar
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Tonziegeln eingedeckt, Dachrinnen und Fallrohre in Zink.
Außenflächen	Strukturputz am Erd- und Obergeschoss, Giebel verschiefert, Sockel mit Klinkerriemchen verkleidet, Bruchsteinelemente am Sockel der südlichen Fassade, Schornsteinkopf aus Ziegelstein.
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster, vorgesetzte Kunststoffrollläden. Außenfensterbänke in Beton, geringfügig Glasbausteine.
Türen	Hauseingangstür in Holz mit Strukturglaseinsätzen.
Heizung	Gas-Zentralheizung auf Grund des Gasanschlusses unterstellt.
Innenausstattung	Es wird eine baujahrentsprechende, mittlere Ausstattung unterstellt.
Sonstiges	Eingangsüberdachung als kleines Satteldach in Holzkonstruktion. Kelleraußentreppen in Beton

Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass bis auf die festgestellten Mängel die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstückselemente (z.B. Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, des Schall und Wärmeschutzes, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile) wird ausgeschlossen. Zerstörende Eingriffe in die Bausubstanz wurden nicht vorgenommen.

Baumängel/Bauschäden

Es wurden einige Baumängel / Bauschäden vorgefunden, die einen über die Alterswertabschreibung hinausgehenden Wertabzug begründen.

Diese sind im Wesentlichen:

Wohnhaus

Der Außenputz ist verfärbt und zeigt Schadstellen und Rissbildung.
Die Verschieferung ist stellenweise gebrochen bzw. hat sich gelöst.
Die Traufverkleidung und die Fenster sind im Anstrich schadhaft,
es fehlen einige Dachpfannen, das Dach ist hier offen.
Ein Firstziegel fehlt.
Der Kellerhals ist mit Efeu überwuchert.

Für die vorgenannten Schäden sowie für evtl. Schäden, welche durch die fehlende Innenbesichtigung nicht erkennbar sind, wird ein pauschaler Abzug als Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Garagen

Die Fassade ist bemoost, die Tore verzogen.

Grundrissgestaltung

Wohnhaus

Der Grundriss der Wohnung im Erd- und Obergeschoss wird als baujahrstypischer Grundriss unterstellt.

Garagen/Carport

Die Größe der Baukörper ist für heutige Kraftfahrzeuge zu klein.

Baurecht

Da im Dachgeschoss weder ein 2. Rettungsweg noch ausreichende Belichtungsflächen vorhanden sind, wird hier nicht ausgebautes Dachgeschoss unterstellt.

Bei den Nebengebäuden handelt es sich um Grenzbebauungen. In der Örtlichkeit besteht eine Grenzbebauung nach Süden von 11,50 m und nach Westen von 8,50 m. Da laut Bauordnung NRW die maximale Grenzbebauung auf einer Seite nur 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten darf, ist hier ohne entsprechende Abstandsflächenbaulisten auf den benachbarten Grundstücken eine Legalisierung der Nebengebäude nicht zu erzielen.

Laut Flurkartenauszug bestand hier ein Nebengebäude welches ca. 4,50 x 8,50 m groß war.

Die Nebengebäude Unterstand und Carport, mit Ausnahme der Garage, gehen somit unter der Berücksichtigung der zuvor genannten baurechtlichen Mängel pauschal in die Bewertung der Außenanlagen ein.

Energetische Qualität

Mit der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) werden seit dem 1. Mai 2014 hohe Ansprüche an die energetische Qualität gestellt. Im Wesentlichen sind folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

Bestimmte Grenzwerte EnEV (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) für Außenbauteile müssen eingehalten werden.

Ab dem 31. Dezember 2019 dürfen die meisten elektrisch betriebenen Speicherheizsysteme nicht mehr betrieben werden; dies gilt überwiegend auch für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind.

Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen und Armaturen von Heizungsanlagen in unbeheizten Räumen müssen, soweit sie zugänglich sind, gedämmt werden.

Bei der nachträglichen Dämmung oberster Geschossdecken über beheizten Räumen bzw. der darüber liegenden Dächer darf ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten werden und eine Änderung von Außenbauteilen darf nicht zu einer Veränderung der energetischen Qualität des Gebäudes führen.

Im Zuge dieses Gutachtens kann keine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der damit verbundenen Kosten erstellt werden; hierzu ist ein entsprechender Fachingenieur zu beauftragen.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass, bezogen auf die Anforderungen zum Stichtag, aus energetischer Sicht ein erheblicher Mangel besteht. Dieser Umstand wird bei der Bewertung unter wirtschaftliche Wertminderung entsprechend berücksichtigt.

Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. § 13 EnEV (Energieeinsparverordnung) wurde nicht übergeben.

Es wird im Zuge dieser Bewertung der diesbezüglich vorgefundene Gebäudezustand berücksichtigt.

Bewertung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die Bewertung der baulichen und der sonstigen Anlagen erfolgt nach den §§ zum Ertragswertverfahren bzw. den §§ zum Sachwertverfahren der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWert V). Zu den baulichen Anlagen gehören Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen. Sonstige Anlagen sind z. B. parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen.

Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, die nach Bauart und Ausstattung üblicherweise weder zu Vermietung bestimmt noch auf Erzielung einer Rendite ausgerichtet sind. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Der Herstellungswert der Gebäude und besonderen Betriebseinrichtungen wird in der Regel über die Normalherstellungskosten eines Basisjahres und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, über die Bruttogrundfläche oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude und den Preisindex des Statistischen Bundesamtes ermittelt. Vom Herstellungswert sind Wertminderungen wegen Alters, Baumängel und Bauschäden, sowie sonstiger wertbeeinflussender Merkmale durch Abzüge vorzunehmen, um den Wert der Gebäude und der sonstigen Betriebseinrichtungen zu erhalten. Die Wertminderung für Bauschäden ist nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch, sondern ist als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäß unterhaltenem Bauteil gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen.

Der Wert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, aus Erfahrungssätzen als pauschalierter Zeitwert ermittelt.

Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

Erläuterungen der verwendeten Begriffe in nachfolgenden Berechnungen

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten werden entsprechend der Wertermittlungsliteratur und einer eigenen Preisermittlung entsprechend der Baubeschreibung eingesetzt. Bei dieser Ermittlung werden je nach Ausstattung und der Bauart des jeweiligen Bauteils Preise auf der Basis 2010 = 100 zugrunde gelegt.

Baunebenkosten

Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten. Sie umfassen im Wesentlichen Architekten und Ingenieurhonorare, Kosten der Baugenehmigung und sonstige Gebühren. Baunebenkosten sind von den Gesamtkosten der baulichen Anlagen abhängig. Sie betragen je nach Gebäudeart und Ausstattung 8 bis 20%.

Alterswertabschreibung

Die Wertminderung wegen Alters (technische Wertminderung) bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage; sie wird in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes ausgedrückt.

Marktanpassung

Die Ergebnisse der Wertberechnungen der einzelnen Verfahren sind in aller Regel nicht mit den Marktpreisen identisch. Deshalb wird das Rechenergebnis des vorläufigen Sachwertes an die jeweiligen Marktverhältnisse angepasst. Hierbei sind die Marktuntersuchungen durch belegbare Analysen des Grundstücksmarktes erforderlich. Sie liegen in Form eines Marktberichtes vor. Eine Anpassung der Ergebnisse des Ertragswertverfahrens wird nicht vorgenommen, da die wesentlichen Marktmechanismen im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete und dem Liegenschaftszins berücksichtigt wurden.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Baumängel/Bauschäden sind in der jeweiligen Baubeschreibung unter 'Bau- und Unterhaltungszustand' sowie unter Instandsetzungsarbeiten aufgeführt. Die Wertminderung für Bauschäden ist nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch, sondern ist als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßem instand gehaltenen Bauteil gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen.

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere bei wirtschaftlicher Überalterung werden in einem Vomhundertsatz ausgedrückt. Begründet wird eine Minderung beispielsweise infolge von nicht mehr zeitgemäßer Grundrisseinteilung oder überhöhter bzw. niedriger Geschosshöhen.

Aufstellung der bebauten Fläche :

Die Maße wurden der Flurkarte entnommen.

Wohnhaus	7,500	.	12,000	=	90,00	qm			
Garagen	5,000	.	5,000	=	25,00	qm			
Unterstand	8,500	.	4,250	=	36,13	qm			
Carport	2,250	.	5,000	=	11,25	qm			
	-2,250	.	1,000	.	0,5	=	-1,13	qm	
								161,25	qm

Berechnung der Brutto - Grundfläche gem. DIN 277 (Novellierung von 2005) :

Wohnhaus

KG	7,500	.	12,000	=	90,00	qm
EG	7,500	.	12,00	=	90,00	qm
OG	7,500	.	12,00	=	90,00	qm
DG	7,500	.	12,00	=	90,00	qm
gesamt					=	360,00 qm

Garagen	5,000	.	5,000	=	25,00	qm

Grundlagen :

Wohnhaus

<u>Wohnhaus</u>	Typ Wohnhaus Baujahr rechnerisch	1.12/2.12 1966
-----------------	---	---------------------------------

Auf der Grundlage der NHK 2010 hält der Unterzeichner hier unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards der Gebäude folgende Normalherstellungswerte für angemessen.

Wohnhaus	626 ,-- €/qm
Garage	245 ,-- €/qm

Alter und übliche Gesamtnutzungsdauer Das Alter wird entsprechend des Baujahres, aber auch des Zustandes der verwendeten Baustoffe sowie der Bauart und der Nutzungsdauer unter Berücksichtigung der Ortsüblichkeit eingeführt.

Bei älteren Gebäuden kann ein fiktives Alter in die Berechnung eingeführt werden, wobei es allgemein bei der altersbedingten Wertminderung auf das Verhältnis der Restnutzungsdauer zur üblichen Gesamtnutzungsdauer ankommt.

Restnutzungsdauer Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen errechnet sich hiernach aus Alter und Nutzungsdauer.

Alterswertabschreibung Die Alterswertabschreibung erfolgt linear nach der Formel:

$$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}} \times 100 = \text{Alterswertminderung in Prozent}$$

Index Der zuvor ermittelte Wert entspricht den NHK 2010. Seit 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag hat eine Baupreisentwicklung stattgefunden, die mittels Index des Statistischen Bundesamtes an den Stichtag anzupassen ist. Entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes beträgt der Bauindex (Basis 2015 = 100)

für Wohngebäude am Stichtag: 160,2

Umrechnung des Index von der Basis 2015 = 100 auf Basis 2010 = 100
zur Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Index 2015 = 100 für Wohngebäude zum Bewertungsstichtag = 160,2
Index auf der Basis 2015 = 100 für das Jahr 2010 = 90,1

Rechnung:
$$\frac{160,2 \times 100}{90,1} = 177,8$$

Berechnung des vorläufigen Sachwertes für : **Wohnhaus**

Basiswerte

Brutto - Grundfläche	=	360	qm
Normalherstellungskosten (Index 2010 = 100)	=	626	€/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag (Index 2010 = 100)	=	177,8	
Alter, rechnerisch	=	57	Jahre
übliche Nutzungsdauer	=	80	Jahre
Restnutzungsdauer	=	23	Jahre

lineare Alterswertminderung

Altersabschreibung nach der Formel	GND-RND					
	-----	x	100	=	71,3	%
		GND				

Wohnhaus 360 qm . 626 €/qm = 225.360 ,-- €

besondere Bauteile

Haustürüberdachung	pauschal	=	1.000	,--	€
Kellerhals mit Betontreppe	pauschal	=	6.000	,--	€

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten = 232.360 ,-- €

Herstellungswert am Bewertungsstichtag
bei einem Index = 177,8 = 413.136 ,-- €

Wertminderung infolge Alter = 71,3 % = -294.359 ,-- €

mängelfreier Bauwert **Wohnhaus** = **118.777 ,-- €**

Zuschlag/ Abzug nach Marktanpassung für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Bezug auf die baulichen Anlagen:

Baumängel/Bauschäden
mit Sicherheitsabschlag pauschal -30.000 ,-- €

Wirtschaftliche Wertminderung % = ,-- €

Abzug für energetische Mängel
(siehe 'Energetische Qualität') -10 % = -11.878 ,-- €

Berechnung des vorläufigen Sachwertes für : Garagen

Basiswerte

Brutto - Grundfläche	=	25	qm
Normalherstellungskosten (Index 2010 = 100)	=	245	€/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag (Index 2010 = 100)	=	177,8	
Alter, rechnerisch	=	48	Jahre
übliche Nutzungsdauer	=	60	Jahre
Restnutzungsdauer	=	12	Jahre

lineare Alterswertminderung

$$\text{Aldersabschreibung nach der Formel} \quad \frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}} \times 100 = 80,0 \%$$

$$\text{Doppelgarage} \quad 25 \text{ qm} \cdot 245 \text{ €/qm} = 6.125 ,-- \text{ €}$$

$$\text{Herstellungswert einschl. Baunebenkosten} = 6.125 ,-- \text{ €}$$

$$\text{Herstellungswert am Bewertungsstichtag bei einem Index} = 177,8 = 10.890 ,-- \text{ €}$$

$$\text{Wertminderung infolge Alter} = 80,0 \% = -8.712 ,-- \text{ €}$$

$$\text{mängelfreier Bauwert} = 2.178 ,-- \text{ €}$$

Zuschlag/ Abzug nach Marktanpassung für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Bezug auf die baulichen Anlagen:

Baumängel/Bauschäden	pauschal	-1.000 ,-- €
Wirtschaftliche Wertminderung (siehe 'Grundrissgestaltung')	-5 % =	-109 ,-- €

W e r t e r m i t t l u n g d e r A u ß e n a n l a g e n		Zeitwerte
Entwässerungseinrichtungen		
Kanalanschluss einschließlich aller Grundleitungen	=	2.500 ,-- €
Versorgungseinrichtungen		
Hausanschluss für Strom	1.000 ,-- €	
Hausanschluss für Wasser	1.000 ,-- €	
Hausanschluss für Gas	1.000 ,-- €	
Hausanschluss für Telefon	100 ,-- €	= 3.100 ,-- €
Bodenbefestigungen		
Zufahrt Schwarzdecke Waschbetonplatten	pauschal	= 5.000 ,-- €
Einfriedigungen		
Stützmauer	pauschal	= 3.000 ,-- €
Sonstiges, nur Bauteile		
Unterstand, Carport und Schuppen	pauschal	= 1.000 ,-- €
Gartengestaltung		
Ziersträucher, Wiese, Efeu in Pflegerückstand	pauschal	= 1.000 ,-- €
Zeitwert der Außenanlagen :	=	15.600 ,-- €

Z u s a m m e n f a s s u n g d e r S a c h w e r t e

Sachwert der baulichen Anlagen

Wohnhaus	mängelfreier Bauwert	=	118.777 ,-- €
Garagen	mängelfreier Bauwert	=	2.178 ,-- €
Zeitwert der Außenanlagen		=	15.600 ,-- €
Bodenwert		=	49.252 ,-- €
vorläufiger Sachwert		=	185.807 ,-- €

Marktanpassung

In Anbetracht der Lage auf dem Immobilienmarkt sind zum Bewertungsstichtag mehr als die Sachwerte derartiger Grundstücke als Kaufpreis erzielbar.

Aus diesem Grunde muss der errechnete Sachwert mit Hilfe einer Anpassung an die derzeit herrschende Marktlage angeglichen werden.

Nach Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen gleich oder ähnlich gelagerter Objekte aus der jüngsten Zeit haben sich tlw. erheblich vom Sachwert abweichende Verkehrswerte ergeben.

Da das Wohngebäude nicht nur genau an der Straße liegt sondern auch noch auf einer Fläche von 7 qm in diese hinein ragt sowie wegen des beeinträchtigenden Wegerechtes und der fehlenden Innenbesichtigung wird der Marktanpassungszuschlag erheblich reduziert.

Unter den gegebenen Umständen halte ich zur Ermittlung des Verkehrswertes des zu bewertenden Grundstücks im Hinblick auf die z.Z. herrschende Marktlage eine Anpassung von 10 % für angemessen.

vorläufiger Sachwert :		=	185.807 ,-- €
Anpassung	10 %	=	18.581 ,-- €
angepasster Sachwert, mängelfrei		=	204.388 ,-- €

Übertrag 204.388 ,-- €

Zuschlag/ Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel/Bauschäden pauschal -31.000 ,-- €
(einschl. Sicherheitsabschlag)

Wirtschaftliche Wertminderung
(siehe 'Grundrissgestaltung')
Wohnhaus
% von 118.777 € = ,-- €

Abzug für energetische Mängel
(siehe 'energetische Qualität')
Wohnhaus
-10 % von 118.777 € = -11.878 ,-- €

Abzug baurechtliche Mängel = ,-- €

Zuschlag/Abzug Gebäude gesamt -42.878 ,-- € -42.878 ,-- €

Sachwert Wohnhaus und Garagen 161.510 ,-- €

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise bei Renditeobjekten (z.B. Miethäusern) angewandt. Es setzt voraus, dass eine nachhaltige erzielbare Miete gegeben ist.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich wie folgt: Der Jahresrohertrag des Grundstücks wird um die Bewirtschaftungskosten vermindert. Der so errechnete Jahresreinertrag des Grundstückes ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu reduzieren, um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten. Dieser Betrag ist dann für die Zeit der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen auf der Basis des Liegenschaftszinses zu kapitalisieren. Daraus ergibt sich dann unter Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände der Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zur näheren Erläuterung der Begriffe Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und Kapitalisierung wird auf die §§ der ImmoWert V verwiesen. Von besonderer Bedeutung bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der marktgerechte Ansatz des Liegenschaftszinses. Dies ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktlich verzinst wird, er ist nicht vergleichbar mit dem Zinssatz auf dem Kapitalmarkt. Der Liegenschaftszins wird durch örtliche Untersuchungen ermittelt bzw. der einschlägigen Literatur entnommen.

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert, soweit nicht die besonderen Regelungen der ImmoWertV anzuwenden sind. Die nach dem beschriebenen Verfahren ermittelten Werte sind Ausgangswerte. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Erläuterungen der verwendeten Begriffe in nachfolgenden Berechnungen

Das Ertragswertverfahren beruht auf der Kapitalisierung der monatlichen Mieteinnahmen des Objektes, welche um die Bewirtschaftungskosten und den Bodenverzinsungsbetrag bereinigt werden, und unter Hinzuziehung des Bodenwertes. Hierzu zunächst die Erläuterung der zur Ertragswertermittlung herangezogenen Daten.

Mietwert / Pachtwerte

Hier werden ortsübliche und nachhaltig erzielbare Mieten angesetzt, welche aus den örtlichen Mietspiegeln oder aus bekannt gewordenen Vergleichsmieten entnommen worden sind.

Rohertrag

Der Rohertrag ermittelt sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung aus dem Ansatz der Mietansätze, bezogen auf ein Jahr.

Bewirtschaftungskosten

sind die üblicherweise im langjährigen Durchschnitt aufzuwendenden Kosten eines Gebäudes. Sie setzen sich zusammen aus den Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Schönheitsreparaturen und den Kosten für Mietausfall. Diese Kosten können in Einzelpositionen erfasst, aber auch in einem Vomhundertsatz pauschaliert werden.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist nach Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt worden. Es ist ein Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser Zinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Er kann auch der einschlägigen Literatur entnommen werden. Gleichzeitig ist für diese Region der Zinssatz ermittelt und im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aus ihr und dem gewählten Liegenschaftszinssatz ergibt sich der Vervielfältiger.

Berechnung der Wohnflächen

nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01. Januar 2004

Da keine Grundrisse vorlagen und ein Aufmaß nicht ermöglicht wurde, wird nachfolgend die Wohnfläche nach den Außenmaßen mit einem prozentualen Abzug (15%) für das Mauerwerk mit Putz berücksichtigt.

EG	7,500	.	12,000	.	0,85	=	76,50 qm
----	-------	---	--------	---	------	---	----------

OG	7,500	.	12,000	.	0,85	=	76,50 qm
----	-------	---	--------	---	------	---	----------

geschätzte Wohnfläche gesamt						=	153,00 qm
------------------------------	--	--	--	--	--	---	-----------

Ertragswertberechnung

Wohnhaus mit Garagen

Unter Berücksichtigung der Lage, Gestaltung und Ausstattung des Gebäudes werden nachfolgende Mietsätze für angemessen gehalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzungen nicht identisch sind mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn und auch nicht geeignet sind, ein Mieterhöhungsverlangen zu Es handelt sich um Netto-Kalt-Mieten.

Wohnhaus	153 qm	.	4,50 €/qm	=	689 ,-- €
Garagen	2 Stck	.	20,00 €/Stck	=	40 ,-- €
					<hr/>
Rohertrag monatlich				=	729 ,-- €
Rohertrag jährlich				=	8.748 ,-- €

Bewirtschaftungskosten umfassen insgesamt:

Grundsteuer	}	Diese Kosten werden üblicherweise zuzüglich zur Netto-Kalt-Miete vom Mieter getragen.
Müllabfuhr		
Straßenreinigung		
Schornsteinfeger		
Entwässerung		
Versicherungs-Beiträge		
Verwaltungskosten	}	Nicht vom Mieter einforderbare Kosten.
Instandhaltungskosten		
Mietausfallwagnis		
Sonstiges		

Nicht auf den Mieter umlegbarer Anteil an den Bewirtschaftungskosten:

25 % von	8.748 ,-- €	=	-2.187 ,-- €
		<hr/>	
Reinertrag jährlich		=	6.561 ,-- €

Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages für das Bewertungsgrundstück entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der Objektart, -nutzung und Größe sowie des Standortes. = 0,80 %

Reinertrag jährlich 6.561 ,-- €

Reinertragsanteil des Bodens
(Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

anrechenbare Grundfläche	411 qm
Bodenwert je qm	132 ,-- €
Liegenschaftszinssatz	0,80 %

$$411 \text{ qm} . \quad 132 \text{ €/qm} . \quad 0,80 \% = -434 ,-- \text{ €}$$

Reinertragsanteil des Gebäudes = 6.127 ,-- €

Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 0,80 %
u. einer Restnutzungsdauer von 23 Jahren
entsprechend der Rentenbarwertformel:

$$R_E = R_A \times \frac{\frac{q^n - 1}{q - 1}}{q^n}$$

$$q = 1 + \frac{p}{100} = 20,93$$

p = Liegenschaftszinssatz
n = Restnutzungsdauer

Gebäudeertragswert =
Reinertragsanteil des Gebäudes . Vervielfältiger = 128.238 ,-- €

Abzug für Baumängel und Bauschäden = -31.000 ,-- €
einschl. Sicherheitsabschlag

und baurechtliche Mängel = ,-- €

E r t r a g s w e r t (Gebäude) Wohnhaus mit Garagen = 97.238 ,-- €

Bodenwert: = 49.252 ,-- €

Wohnhaus mit Garagen = **146.490 ,-- €**

V e r k e h r s w e r t :

Sachwert 161.510 ,-- €

Ertragswert 146.490 ,-- €

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des Bewertungsfalles. Dabei sind insbesondere die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zu beachten.

Da bei dem zu bewertenden Grundstück die Rendite nicht im Vordergrund steht, ist zur Verkehrswertfindung der Sachwert heranzuziehen.

Das mit fiktiven Mietsätzen durchgeführte Ertragswertverfahren dient in vorliegenden Fall nur zur Unterstützung des Sachwertes.

Dies liegt auch in der allgemeinen Verkehrsauflassung begründet und ist in den einschlägigen Bewertungsleitlinien festgelegt.

Aufgrund der oben durchgeführten Berechnungen unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt schätze ich den Verkehrswert des

**bebauten Grundstücks mit Wohnhaus und Garagen
Im Unterdorf 4, 51580 Reichshof - Odenspiel**

zum Stichtag : 1. 6.2023

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauflassung und den Bewertungsleitlinien wie folgt:

auf : 162.000 €

Einzelwerte

Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und sind durch die Bebauung mit dem Wohnhaus untrennbar miteinander verbunden.

Die Aufteilung in Einzelwerte ist hier rein fiktiv.

Wert des bebauten Flurstücks Nr. 56	154.000 ,-- €
Wert des bebauten Flurstücks Nr. 31	8.000 ,-- €
Summe	162.000 ,-- €

Gummersbach, den 21. Juli 2023

Der Sachverständige: