



Von der Architektenkammer
NRW öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Architektin
Ute Riese

Arnold-von-Harff-Str.13
41812 Erkelenz

Telefon 02435-948966
Telefax 02435-948793

u.riese-wertermittlung@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Grundstück:	Im Mühlenfeld 6, 41812 Erkelenz
Auftraggeber:	Amtsgericht Erkelenz
Aktenzeichen Gericht:	3 K 6/24
Aktenzeichen intern:	2434-W
Stichtag:	23.04.2025
Verkehrswert unbelastet:	265.000,00 €
Belastung durch Überbau:	500,00 €
Verkehrswert belastet:	264.000,00 €

An
Amtsgericht Erkelenz
Konrad Adenauer Platz 3
41812 Erkelenz

Datum: 04.05.2025
AktZ.: 2434-W
AktZ. des Gerichts: 3 K 6/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN ¹

über den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück
Im Mühlenfeld 6, 41812 Erkelenz

Grundbuch	Erkelenz
Gemarkung	Erkelenz
Blatt	5180
Flur / Karte	17
Flurstück	630
Wertermittlungstichtag	23.04.2025
Qualitätstichtag	23.04.2025
Verkehrswert unbelastet	265.000,00 €
Belastung durch Überbau	500,00 €
Verkehrswert belastet	264.000,00 €

Kurzbeschreibung

Einfamilienreihenendhaus aus dem Baujahr 1987. Die Einzelgarage ist mit einem Aufenthaltsraum überbaut.

Das teilunterkellerte Wohnhaus befindet sich in einem vernachlässigten, vermüllten Gesamtzustand. Die 120 m² Wohnfläche verteilen sich auf Erdgeschoss und Dachgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich 4 Räume sowie ein Badezimmer, die vom Flur zugänglich sind.

¹ Dieses Gutachten enthält 66 Seiten mit 68765 Zeichen (76979 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	7
2.1.	Grundstück	7
2.1.1.	Bodenwertermittlung	7
2.1.2.	Sachwertermittlung	7
2.1.3.	Ertragswertermittlung	7
2.2.	Verkehrswert	7
2.3.	Zusammenfassende Objektbeurteilung	8
3.	Grundbücher	8
3.1.	Grundbuch Erkelenz	8
4.	Grundstück	8
4.1.	Makrolage	8
4.2.	Mikrolage	9
4.3.	Topographie	9
4.4.	Erschließung	10
4.5.	Amtliches	10
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten	11
5.	Gebäudebeschreibung	11
5.1.	Gebäudebezeichnung: Einfamilienhaus	11
5.1.1.	Allgemeines	11
5.1.2.	Ausstattung	12
5.1.3.	Keller	12
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	13
5.1.5.	Außenverkleidung	13
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	14
5.1.7.	Energetische Qualität	14
5.1.8.	Bewegliches Zubehör	14
5.1.9.	Mieteinheiten	14
5.1.9.1.	Einheit: Wohnung	14
5.1.10.	Berechnung der BGF von Gebäude: Einfamilienhaus	16
5.1.11.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	17
5.2.	Gebäudebezeichnung: Garage	17
5.2.1.	Allgemeines	17
5.2.2.	Ausstattung	18
5.2.3.	Keller	18
5.2.4.	Dach / Dachgeschoss	18
5.2.5.	Außenverkleidung	19
5.2.6.	Mieteinheiten	19
5.2.6.1.	Einheit: Garage	19
5.2.7.	Berechnung der BGF von Gebäude: Garage	19
5.2.8.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	19
6.	Verkehrswert	21
6.1.	Allgemeines	21
6.2.	Methodik	23
6.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	23
6.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	24
6.2.2.1.	Einflussfaktoren	25
6.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	30
6.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	33
6.3.	Wertermittlung - Grundstück	35

6.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021).....	35
6.3.2.	Bodenwertermittlung.....	36
6.3.2.1.	Bodenrichtwert.....	36
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes.....	36
6.3.2.3.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung.....	37
6.3.2.4.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung.....	37
6.3.2.5.	Begründungen zu den Faktoren.....	38
6.3.3.	Ertragswertermittlung	39
6.3.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung.....	40
6.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	41
6.3.3.3.	Begründungen zu den Faktoren.....	42
6.3.4.	Sachwertermittlung.....	43
6.3.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Einfamilienhaus	43
6.3.4.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Garage.....	46
6.3.4.3.	Außenanlagen	48
6.3.4.4.	Zusammenfassung der Sachwerte.....	48
6.3.4.5.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	49
6.3.4.6.	Nebenrechnung der Sachwertkorrektur	50
6.3.4.7.	Begründungen zu den Faktoren.....	50
7.	Verkehrswert.....	51
8.	Verzeichnis der Anlagen.....	52
8.1.	Fotos.....	53
8.2.	Kreiskarte.....	57
8.3.	Stadtplan.....	58
8.4.	Flurkartenauszug M 1:500 (verkleinert).....	59
8.5.	Lageplan zum Bauantrag, M 1:500	60
8.6.	Bauantragszeichnungen 1987, M:100.....	61
9.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	65
9.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung.....	65
9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	66

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Erkelenz Konrad Adenauer Platz 3 41812 Erkelenz
Eigentümer	Kolade, Sacha Im Mühlenfeld 6 41812 Erkelenz Gronenberg, Sandra Klosterbusch 53 41066 Mönchengladbach
Auftrag vom	29.11.2024
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs-Grundlagen	Bauantragszeichnungen Baubeschreibung Baujahr Berechnung der Bruttogrundfläche Berechnung der Wohn- und Nutzfläche Bodenrichtwert Flurkarte Fotos Grundbuchauszug örtliche Feststellungen
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Wertermittlungsrichtlinien (WertR) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.
Tag der Ortsbesichtigung	23.04.2025

Teilnehmer am Ortstermin

Dipl.-Ing. Ute Riese
Hr. Sascha Kolada (Eigentümer)
Hr. Kohlen (Polizei Heinsberg)
Hr. Königs (Polizei Heinsberg)

Umfang der Ortsbesichtigung

Kellergeschoss, Dachgeschoss und Garage konnten nicht begutachtet werden.

2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit	Einfamilienhaus und Garage
Straße, Hausnummer	Im Mühlenfeld 6
Postleitzahl, Ort	41812 Erkelenz
Tag der Ortsbesichtigung	23.04.2025
Wertermittlungsstichtag	23.04.2025
Qualitätsstichtag	23.04.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Erkelenz Konrad Adenauer Platz 3 41812 Erkelenz
Grundstücksfläche	235,00 m ²

2.1. Grundstück

Größe	235,00 m ²
Verkehrswert	264.000,00 €

2.1.1. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Bauland	235,00	363,00	85.305,00

Bodenwert ohne BOGs und selbstständige Flächen	85.305,00 €
BOGs der Bodenwertermittlung	-500,00 €
Bodenwert der selbst. Teilfläche	0,00 €
	363,00 €/m ² (ohne BOG)
	32,31 % vom Verkehrswert

2.1.2. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Einfamilienhaus	1998	80	42	155.087,91
Garage	1987	80	42	30.633,29

Sachwert	264.000,00 € (inkl. BOG)
BOGs der Sachwertermittlung	-55.000,00 €

2.1.3. Ertragswertermittlung

Wohnfläche	120,04 m ²
Rohertragsansatz	7,33 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
Bewirtschaftungskosten	22,76 %
	2.403,76 €
	20,02 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche
Liegenschaftszinssatz	1,20 %
BOGs der Ertragswertermittlung	-55.000,00 €
Ertragswert	264.000,00 €
Rohertragsfaktor	30,27 (ohne BOG)
Netto-Anfangsrendite	2,55 % (ohne BOG)
	2.662,66 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche

2.2. Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte	264.000,00 €
-------------------------	--------------

2.3. Zusammenfassende Objektbeurteilung

Das Wohnhaus aus dem Baujahr 1987 befindet sich in zentrumsnaher Wohnlage mit guten Verkehrsanbindungen zu Autobahn und Bahnhof. Der Grundriss ist als marktgängig zu beurteilen, das teilunterkellerte Reihenendhaus verfügt über 4 Schlafräume im Dachgeschoss, sodass eine Nutzung auch mit größerer Familie auch aufgrund der 2 Badezimmer gut möglich ist. Aufgrund der unterlassenen Instandhaltung ist eine umfangreiche Modernisierung im Bereich des Innenausbaus (Böden, Badezimmer, Wandoberflächen) sowie eine Entrümpelung erforderlich.

3. Grundbücher

3.1. Grundbuch Erkelenz

Grundbuch von	Erkelenz
Blatt	5180
Gemarkung	Erkelenz
Einsicht	Das Grundbuch konnte nur teilweise eingesehen werden
Eintragungen in Abteilung II	Nr. 1: Überbaurecht für den jeweiligen Eigentümer der Parzelle Erkelenz Flur 17 Nr. 13/2 (Erkelenz Blatt 4463). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16. Dezember 1953 bzw. 26. Februar 1954 eingetragen am 12. April 1954. Zu lfd. Nr. 1: Mit den belasteten Grundstücken von Erkelenz Blatt 2626 A hierher übertragen am 18. April 1985. (Bei dem überbauenden Flurstück handelt es sich inzwischen um Flurstück Nr. 831) Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Erkelenz, 3 K 6/24). Eingetragen am 22.05.2024.

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
17	630	Gebäude- und Freifläche	235,00

Summe Flurstücke 235,00 m²

4. Grundstück

4.1. Makrolage

Kreis	Heinsberg
Bundesland	Nordrhein-Westfalen

Die Stadt Erkelenz (ca. 46.000 Einwohner) gehört zum Landkreis Heinsberg. Erkelenz ist die größte Stadt im Kreis Heinsberg, dem westlichsten Kreis der Bundesrepublik, der an die Niederlande angrenzt.

Gute Verkehrsanbindungen an regionale Ballungszentren sind durch Autobahnanschluss (ca. 1,0 Km entfernt) an die A 46 Richtung Düsseldorf und Heinsberg, Bahnanschluss (Bahnhof Erkelenz ca. 500 m entfernt) Richtung Aachen und Düsseldorf, sowie Busverbindungen nach Erkelenz, Hückelhoven, Heinsberg gegeben.

Die Entfernung zum Zentrum Erkelenz beträgt ca. 1,00 km.

4.2. Mikrolage

Ort	Erkelenz
Einwohnerzahl	ca. 46.000
Grundstücksgröße	235,00 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung	ausschließlich wohnbaulich
Immissionen	geringe Immission - Straßenverkehr - Bahnverkehr
Verkehrslage	Nähe Stadtzentrum
Entfernungen	zur Autobahn: 1,5 km zum Stadtzentrum: 1,0 km zum Bahnhof: 1,0 km zu weiterführenden Schulen: ca. 1,5 km

Das zu bewertende Grundstück ist ost-nord-östlich der Erkelenzer Innenstadt an der Ostseite der Straße Im Mühlenfeld gelegen.

Die Bebauung ist in diesem Bereich durch 2geschossige Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser geprägt, die seit den 1950er Jahren in offener Bauweise errichtet und größtenteils in den vergangenen Jahren modernisiert wurden.

Das Reihenendhaus ist Teil einer in den 1980er Jahren errichteten Hausreihe aus 3 giebelständigen Einfamilienhäusern.

In ca. 100 m Entfernung verläuft die Bahnstrecke Mönchengladbach Aachen.

Geschäfte des tägl. Bedarfs wie Bäcker, Metzger und Supermarkt befinden sich in der nahe gelegenen Innenstadt sowie teilweise in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Kindergärten und Grundschulen.

Haupt- und Realschule sowie Gymnasien finden sich im Schulzentrum in Erkelenz in ca. 1,5 km Entfernung. Die Einrichtungen im Stadtgebiet sind fußläufig erreichbar.

Die Infrastruktur ist als gut zu bezeichnen.

Lagebeurteilung: Die Wohnlage kann im Sinne des örtlichen Mietspiegels aufgrund der Geräuschbelästigung als mittel bezeichnet werden.

4.3. Topographie

Topographische Lage	eben
Straßenfront	ca. 9,40 m
Mittlere Tiefe	ca. 25,70 m
Grundstücksform	rechteckig

Höhenlage zur Straße	von der Straße her ansteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Mauern und Zäune
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund keine Grundwasserschäden bekannt, Keller nicht begutachtet (tiefer Grundwasserstand)

4.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschlossen
Straßenart	Wohn- und Geschäftsstraße
Verkehr	mäßiger Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut Fahrbahn asphaltiert beidseitige Gehwege Fahrbahnverengungen zur Verkehrsberuhigung
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Kanalanschluss Strom Gas Wasser Telefon

4.5. Amtliches

Altlastenverzeichnis	Ein Verdacht auf Altlasten besteht nach Auskunft des Amtes für Technischen Umweltschutz und Kreisstraßen im Kreis Heinsberg nicht.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen es sind keine Eintragungen vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Da in Abt. II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Denkmalschutz	es besteht kein Denkmalschutz
Festsetzungen im Bebauungsplan	BBP_IIIA2_Teil_Oestrich 27.10.1966 WA
Bauweise / Abstandsflächen / Überbau	es existiert ein grundbuchamtlich eingetragener (gesicherter) Überbau von Nachbarflurstück 831 auf das Bewertungsgrundstück entlang der südlichen Grundstücksgrenze
Bebaubarkeit / zusätzliche Nutzung	Eine zusätzliche bauliche Nutzung kann nur über eine Bauvoranfrage geklärt werden ist aber aufgrund der rel. hohen Grundstücksausnutzung voraussichtlich nicht möglich

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Bauland
Baugenehmigung	Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses mit einer Garage und einem Stellplatz erteilt am 25.4.1985, Nachtragsgenehmigung zur veränderten Ausführung Haus C am 22. Januar 1987, Fertigabnahme am 22.10.1987
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

4.6. Rechtliche Gegebenheiten

Anmerkung	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechten, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.
Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Gebäudebezeichnung: Einfamilienhaus

5.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Reihenendhaus unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden ohne Stehhöhe
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	1987
Modernisierungsumfang	nicht modernisiert
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem schlechten, renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand, mangelhafte Instandhaltung besteht im gesamten Haus

Ohne Sanierung des gesamten Innenausbau (Böden, Wände, Sanitärausstattung) sowie Überprüfung der Installation, ist eine wohnbauliche Nutzung nicht gegeben.
Das Wohnhaus ist vollständig unaufgeräumt, zugemüllt und schlecht begehbar. Der Keller war nicht zugänglich.
Zum Stichtag waren Gas- und Stromversorgung abgestellt (aufgrund von Zahlungsrückständen).
Funktionsprüfungen konnten nicht durchgeführt werden.
Vermutlich funktioniert die Wasserversorgung.

Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	es besteht erheblicher Unterhaltungsstau
Bauschäden und Baumängel	verm. Schimmelbefall im Badezimmerbereich Außenwand Unterhaltungsstau Innenausbau voraussichtlich annähernd vollständig zu erneuern oder zu reinigen, genaue Zustandsqualität nicht zu erkennen aufgrund fast vollständiger Bedeckung und mangelnder Belichtung
Wirtschaftliche Wertminderungen	Entrümpelung erforderlich

5.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Eingangsüberdachung Balkon
Eingangstür	Naturholztür mit Glasfüllung
Deckenflächen	verputzt und gestrichen oder Gipskarton gespachtelt und gestrichen
Umfassungswände	Bimsmauerwerk oder gleichwertig oder Kalksandstein oder Beton
Innenwände	nichttragende Wände aus massiven Vollgipsplatten oder gleichwertig
Erdgeschossdecke	aus Stahlbeton
Fußböden	schwimmender Estrich mit diversen Belägen: weiße Fliesen, Textilbelag, Laminat
Heizung	vollautomatische Warmwasser-Gas-Zentralheizung
Heizung (Details)	betrieben durch Gas Flachheizkörper
Warmwasserversorgung	über elektrische Durchlauferhitzer (Bäder) Untertischgerät (Küche)
Besondere Einrichtungen	keine

5.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert
--	-------------------

Lichtschächte aus Kunststoff als Fertigelemente mit aufgelegten verzinkten Rosten

Kellertüren	unbekannt
Kellerwände	Betonsteine außen mit Rapputz Kalksandstein innen
Kellergeschossdecke	aus Stahlbeton
Kellerfußboden	unbekannt
Kelleraußentreppe	keine
Kellerinnentreppe	aus Stahlbeton verm. mit Fliesen
Kellerinnentreppengeländer	Metallhandlauf

5.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachgeschossdecke	mit Holzbalken
Dachgeschosstreppe	aus Stahlbeton mit Fliesen
Dachgeschosstreppengeländer	Stahlgeländer Metallhandlauf
Dachraumausbau	nicht ausgebaut (nicht begutachtet)
Treppe zum Dachraum	Auszugsleiter
Dachform	Satteldach (giebelständig) mit Querdach über Garage (traufständig)
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Pfetten & Träger	Pfetten aus Holz Sparren aus Holz
Dacheindeckung	rote Betondachsteine
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zinkblech
Dachdämmung	Mineralfaserplatten

5.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Verblendung aus Kalksandstein mit Luftraum und Dämmung Zwischenbereiche (z.B. zwischen durchgehenden Fensterelementen vom Erd- zum Obergeschoss) als Verbretterung (lt. Baubeschreibung mit Nut- und Feder, tatsächlich als Schindeln (verm. Eternit) ausgeführt, mit Wärmedämmung im Bereich der Unterkonstruktion
-------------------------	--

5.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Garage	Einzelgarage
Außenanlagen	Vorbereich Haus und Garage mit Betonkleinpflaster Garten verwildert mit Rasenflächen und Baumbestand. Flächen mit Betongehwegplatten befestigt Oberflächen kaum erkennbar
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
Anmerkung	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

5.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	ist nicht vorhanden
-----------------------	---------------------

5.1.8. Bewegliches Zubehör

Anmerkung:	Eine Bewertung von beweglichem Zubehör ist von der Unterzeichnenden nicht durchgeführt worden.
-------------------	--

5.1.9. Mieteinheiten

Die Wohnflächen sind den Bauantragsunterlagen entnommen.
Eine Überprüfung war vor Ort nicht möglich.
Die Raumzuschnitte entsprechen augenscheinlich den Bauantragsplänen.

5.1.9.1. Einheit: Wohnung

5.1.9.1.1. Ausstattung:

Fläche	120,04 m ²
Raumnutzung / Grundriss	für das Baujahr zeittypisch EG: Küche, Diele, Wohnen, Bad, Abstellraum DG:3 Schlafräume, Flur, Bad sowie Studio oberhalb Garage
Fenster	aus Holz
Verglasung	Doppelverglasung
Fensterbänke	außen: Aluminium oder gleichwertig innen: gefliest oder Naturstein (vor Ort nicht erkennbar)
Rollläden	aus Kunststoff
Innentüren	glatte holzfurnierte Türen mit Holzzargen
Terrassentüren	Flügeltür aus Holz mit Doppelverglasung
Innenansichten	Rauhfaserapete gestrichen

Deckenflächen	s. Wohnhaus
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	vollautomatische Warmwasser-Gas-Zentralheizung
Belichtung und Belüftung	gut bis ausreichend
Mieter / Mietvertrag	von Eigentümer genutzt

5.1.9.1.2. Raumbezeichnung: Küche

Fußboden	weiße Fliesen
Innenansichten	Fliesenspiegel an der Objektwand
Küchenausstattung	nicht Bestandteil der Wertermittlung

5.1.9.1.3. Raumbezeichnung: Bad EG

Fußboden	weiße Fliesen
Bad - Innenansichten	weiße Fliesen ca. 2,00 m hoch schmaler horizontal eingearbeiteter roter Fliesenstreifen
Bad - Installation	mittlere Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	stark sanierungsbedürftig zwingend zu erneuern
Bad - Ausstattung	Dusche Hänge-WC Waschbecken
Sanitärobjekte	weiße Sanitärobjekte
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über Elektro-Durchlauferhitzer
Bauschäden und Baumängel	vollständig verdreckte Sanitärobjekte

5.1.9.1.4. Raumbezeichnung: Bad OG

Fußboden	weiße Fliesen
Bad - Innenansichten	weiße Fliesen ca. 2,00 m hoch
Bad - Installation	mittlere Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	stark sanierungsbedürftig nicht nutzbar
Bad - Ausstattung	Stand WC Spülkasten eingebaute Badewanne Waschbecken

Sanitärobjekte	grüne Sanitärobjekte
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über Elektro-Durchlauferhitzer
Bauschäden und Baumängel	vollständig verdreckte Sanitärobjekte

5.1.9.1.5. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen der Einheit: Wohnung

Raumbezeichnung	Erdgeschoss
------------------------	-------------

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Diele	Rechteck	+1,000	1,00	1.000 * 5.940	5,94
Gäste WC / Bad	Rechteck	+1,000	1,00	1.000 * 2.860	2,86
Abstellraum	Rechteck	+1,000	1,00	1.000 * 0.940	0,94
Flur	Rechteck	+1,000	1,00	1.000 * 2.730	2,73
Wohnen / Essen	Rechteck	+1,000	1,00	1.000 * 29.430	29,43
Küche	Rechteck	+1,000	1,00	1.000 * 7.970	7,97
Terrasse	Rechteck	+1,000	1,00	1.000 * 1.970	1,97

Raumsumme	51,84 m ²
------------------	----------------------

Raumbezeichnung	Dachgeschoss
-----------------	--------------

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Flur	Rechteck	+1,000	1,00	$1.000 * 5.840$	5,84
Bad	Rechteck	+1,000	1,00	$1.000 * 4.870$	4,87
Eltern	Rechteck	+1,000	1,00	$1.000 * 14.380$	14,38
Kind I	Rechteck	+1,000	1,00	$1.000 * 12.560$	12,56
Kind II	Rechteck	+1,000	1,00	$1.000 * 11.750$	11,75
Balkon	Rechteck	+1,000	1,00	$1.000 * 1.270$	1,27
Studio	Rechteck	+1,000	1,00	$1.000 * 17.530$	17,53

Raumsumme	68,20 m²
------------------	----------

Größe der Einheit	120,04 m²
-------------------	-----------

5.1.10. Berechnung der BGF von Gebäude: Einfamilienhaus

Geschoss / Etage	Keller
------------------	--------

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	$5.880 * 12.080$	71,03
	Rechteck	-1,000	1,00	$4.710 * 0.880$	-4,14
	Rechteck	+1,000	1,00	$2.670 * 0.750$	2,00
	Dreieck	+1,000	1,00	$0.880 * 0.880 / 2$	0,39
	Rechteck	-1,000	1,00	$3.550 * 1.000$	-3,55
	Dreieck	+1,000	1,00	$1.000 * 1.000 / 2$	0,50

Geschoss / Etage

Erdgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	$5.850 * 12.110$	70,84
	Rechteck	-1,000	1,00	$4.630 * 0.880$	-4,07
	Rechteck	+1,000	1,00	$2.630 * 0.750$	1,97
	Dreieck	+1,000	1,00	$0.880 * 0.880 / 2$	0,39
	Rechteck	-1,000	1,00	$3.480 * 1.000$	-3,48
	Dreieck	+1,000	1,00	$1.000 * 1.000 / 2$	0,50

Geschoss / Etage

Dachgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	$5.850 * 12.110$	70,84
	Rechteck	-1,000	1,00	$4.630 * 0.880$	-4,07
	Rechteck	+1,000	1,00	$2.630 * 0.750$	1,97
	Dreieck	+1,000	1,00	$0.880 * 0.880 / 2$	0,39
	Rechteck	-1,000	1,00	$3.480 * 1.000$	-3,48
	Dreieck	+1,000	1,00	$1.000 * 1.000 / 2$	0,50

Summe 198,53 m²

5.1.11. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Ursprüngliches Baujahr 1987

Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag 38 Jahre

Modernisierungsgrad 1 / nicht modernisiert

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 42 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 1987

5.2. Gebäudebezeichnung: Garage

5.2.1. Allgemeines

Nutzungsart Stellplatz im EG
 Wohnen im DG

Art des Gebäudes	Garage im Erdgeschoss, darüber Aufenthaltsraum mit Satteldach
Bauweise	zweiseitig angebaut
Baujahr	1987
Modernisierungsumfang	verm. nicht modernisiert
Belichtung und Belüftung	Garage nicht von innen begutachtet
Allgemeinbeurteilung	s. Wohnhaus
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	es besteht erheblicher Unterhaltungsstau
Bauschäden und Baumängel	Zustand Wohnraum s. Wohnhausbeschreibung
Wirtschaftliche Wertminderungen	s. Wohnhaus

5.2.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	keine
Eingangstür	Metallschwingtor zur Straße Stahltür zum Garten
Umfassungswände	Kalksandsteinsichtmauerwerk
Erdgeschossdecke	aus Stahlbeton
Fußböden	unbekannt
Heizung	vermutlich keine im EG
Warmwasserversorgung	Kaltwasseranschluss auf Putz
Besondere Einrichtungen	keine

5.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert Betonbodenplatte
--	--

5.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	als Schlafräum ausgebaut
Dachgeschossdecke	mit Holzbalken
Dachgeschosstreppe	vom Wohnhaus aus erschlossen
Treppe zum Dachraum	keine
Dachform	Satteldach

Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Pfetten & Träger	Pfetten aus Holz Sparren aus Holz
Dacheindeckung	rote Betondachsteine
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zinkblech
Dachdämmung	Mineralfaserplatten

5.2.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Verblendung aus Kalksandstein mit Luftraum und Dämmung
-------------------------	--

5.2.6. Mieteinheiten

5.2.6.1. Einheit: Garage

5.2.6.1.1. Ausstattung:

Anzahl	1,00
Raumnutzung / Grundriss	Stellplatz
Fenster	DG wie Wohnhaus

5.2.7. Berechnung der BGF von Gebäude: Garage

Geschoss / Etage	Erdgeschoss
-------------------------	-------------

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	2.980 * 8.370	24,94

Geschoss / Etage	Dachgeschoss
-------------------------	--------------

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	2.980 * 8.370	24,94

Summe	49,88 m²
--------------	----------

5.2.8. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1987

Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag 38 Jahre

Modernisierungsgrad

1 / nicht modernisiert

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 42 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr

1987

6. Verkehrswert

Thema	Verkehrs-/Marktwertermittlung für das bebaute Grundstück Im Mühlenfeld 6, 41812 Erkelenz
Gemarkung	Erkelenz
Flur / Karte	17
Flurstück	630
Größe	235,00 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	235,00 m ²
Wertermittlungstichtag	23.04.2025

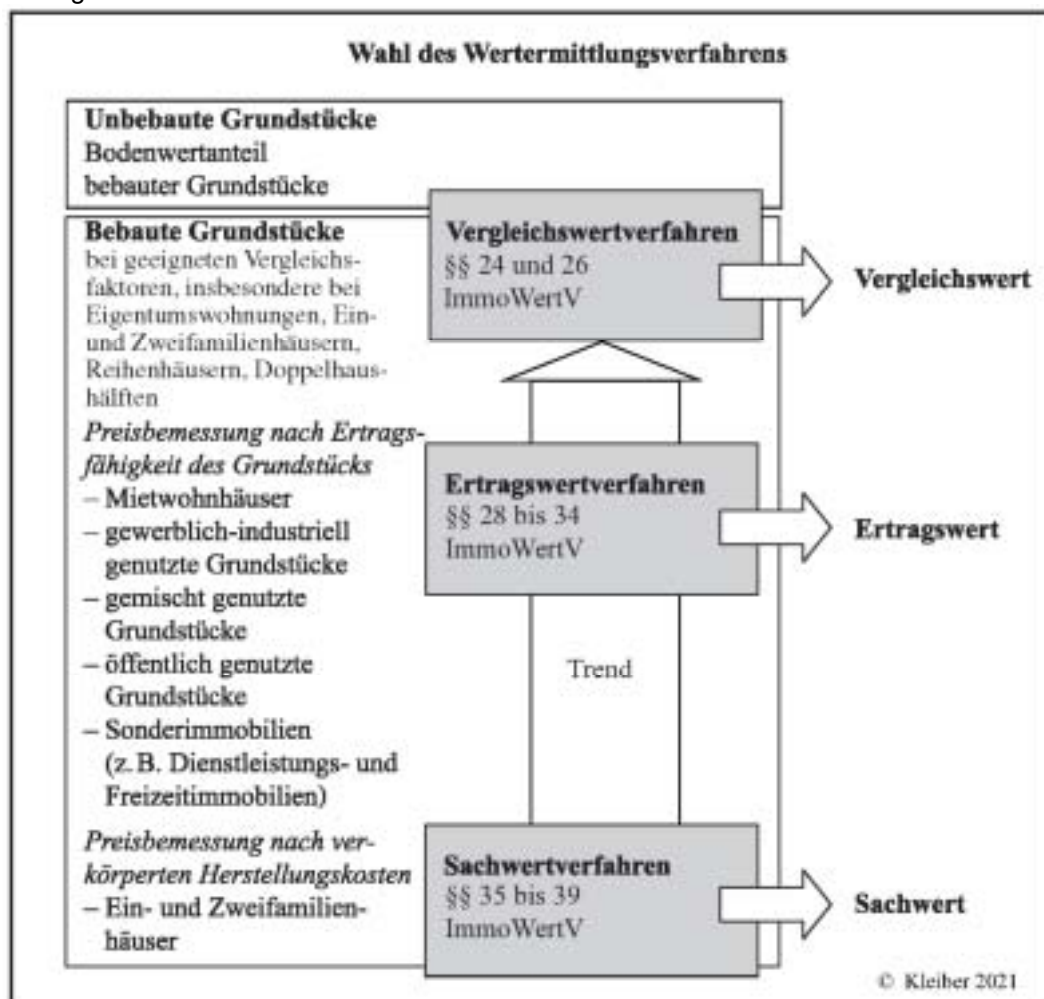
6.1. Allgemeines

Definition des Verkehrs-/Marktwerts (§ 194 BauGB)	Der Marktwert ist gesetzlich definiert: "Der 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 Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Der Marktwert wird durch die Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt. Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl. Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.
Wertermittlungsgrundlagen	Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die

Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Die Wertermittlungsverfahren



6.2. Methodik

6.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Die Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge der Gutachterin bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für die privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

6.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren
(§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Ansatz im Gutachten

Die Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

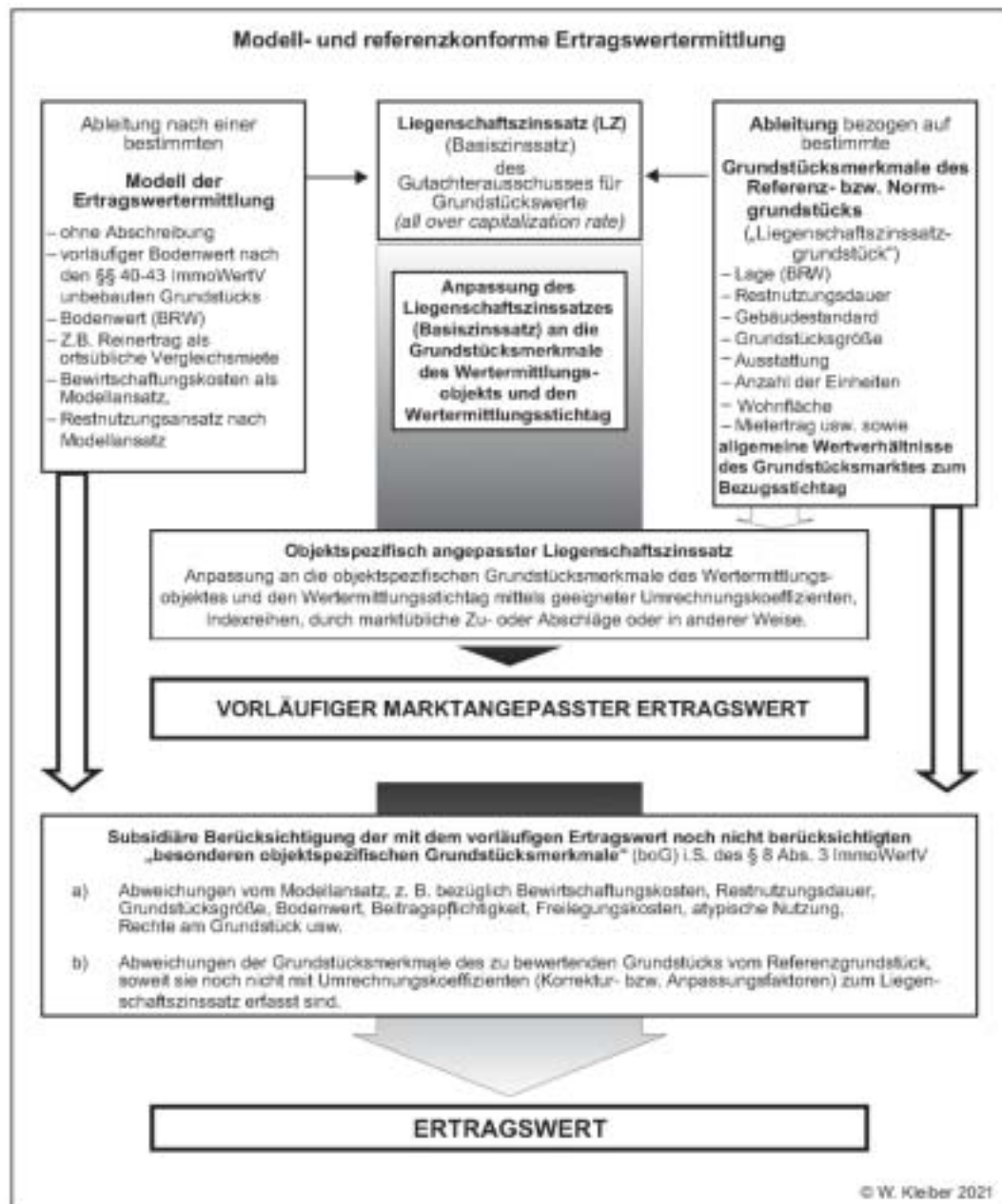
Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ$$
$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW = vorläufiger Ertragswert
RE = jährlicher Reinertrag
BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ = Liegenschaftszinssatz

KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor;
 Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
 n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer
 p = Zinsfuß



Modell- und referenzkonforme Ertragswertermittlung
 © Kleiber 2021

6.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag
 (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird

	von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.				
Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)	Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.				
Marktüblich erzielbare Erträge	Die Stadt Erkelenz verfügt über einen offiziellen Mietspiegel.				
Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis. Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.				
Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)	Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt: <table><tr><td>Garage</td><td>47,00 €/Jahr</td></tr><tr><td>Wohnen</td><td>359,00 €/Jahr</td></tr></table>	Garage	47,00 €/Jahr	Wohnen	359,00 €/Jahr
Garage	47,00 €/Jahr				
Wohnen	359,00 €/Jahr				
Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)	Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa				

identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

Als Instandhaltungskosten werden nach Ertragswertrichtlinie je Quadratmeter Wohnfläche 11 € im Jahr angesetzt. Dieser Wert ist jährlich zu indexieren.

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils vom Hundertsatz der Instandhaltungskosten von Wohnungen zugrunde gelegt.

100 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

50 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

30 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Garage	106,00 €/m ²
Wohnen	14,00 €/m ²

Mietausfallwagnis
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

In dieser Wertermittlung wurden das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Garage	2,00 %
Wohnen	2,00 %

Objektspezifisch angepasster
Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und ggfs. anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Die Sachverständige hat den Liegenschaftszins aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg (1,0 +/- 0,2 %) entnommen und angepasst

für Grundstück
Liegenschaftszinssatz: 1,20 %

Wirtschaftliche Gesamt- und
Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen

Wirtschaftliche Gesamt- und
Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das

Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Die Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für Grundstück 80 Jahre

Die Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Grundstück 42 Jahre

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

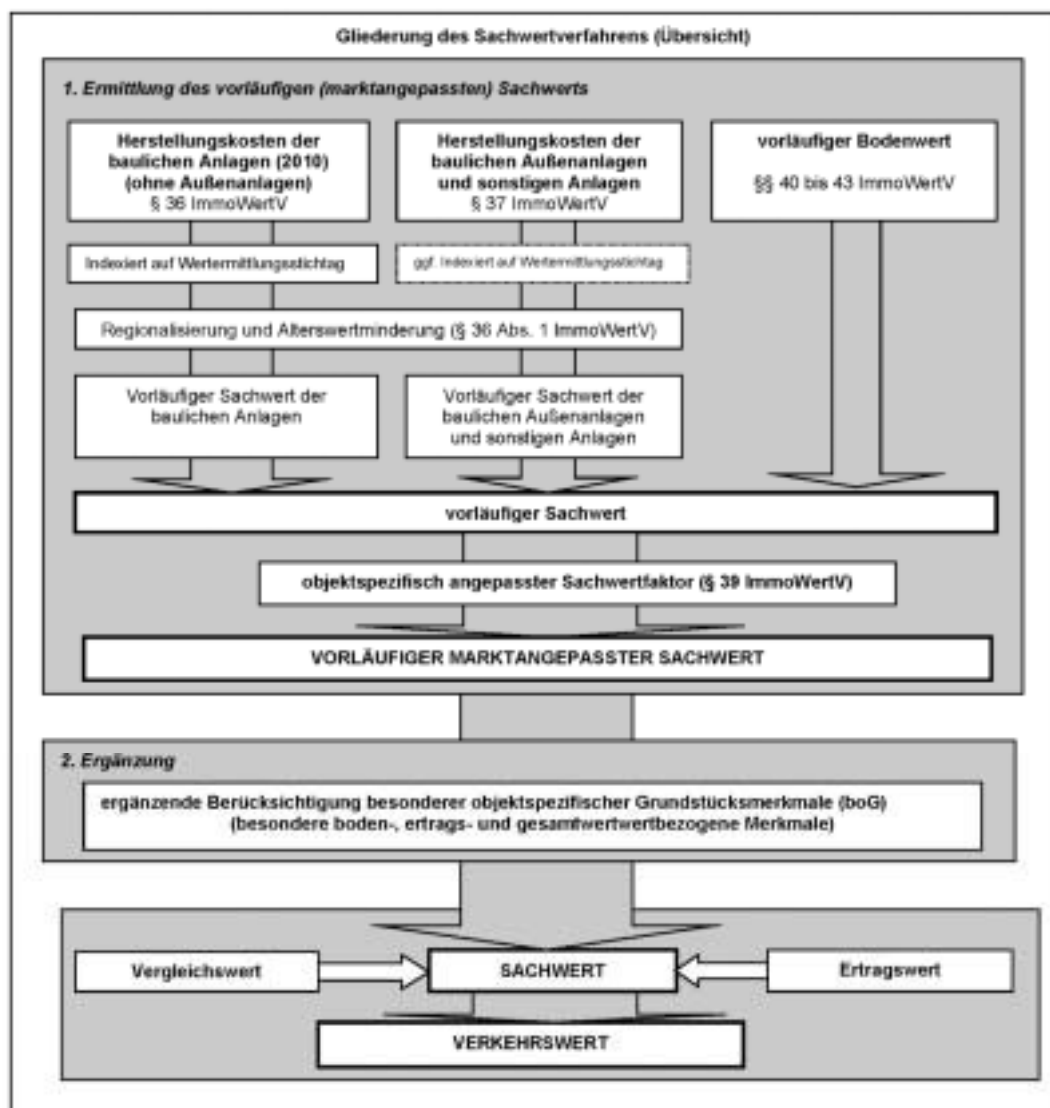
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

6.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
 (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
 © Kleiber 2021

Herstellungskosten
 (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher

Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV Abs. 2)
(Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt ggf. vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „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 Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

**Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

**Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)**

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell)

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

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, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Je nach Erforderlichkeit der Beseitigung sowie nach Gewichtung des Schadens und der Marktlage, kann die Höhe der Wertminderung einer Marktanpassung unterliegen. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen,

chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen
(§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

6.2.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster
Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

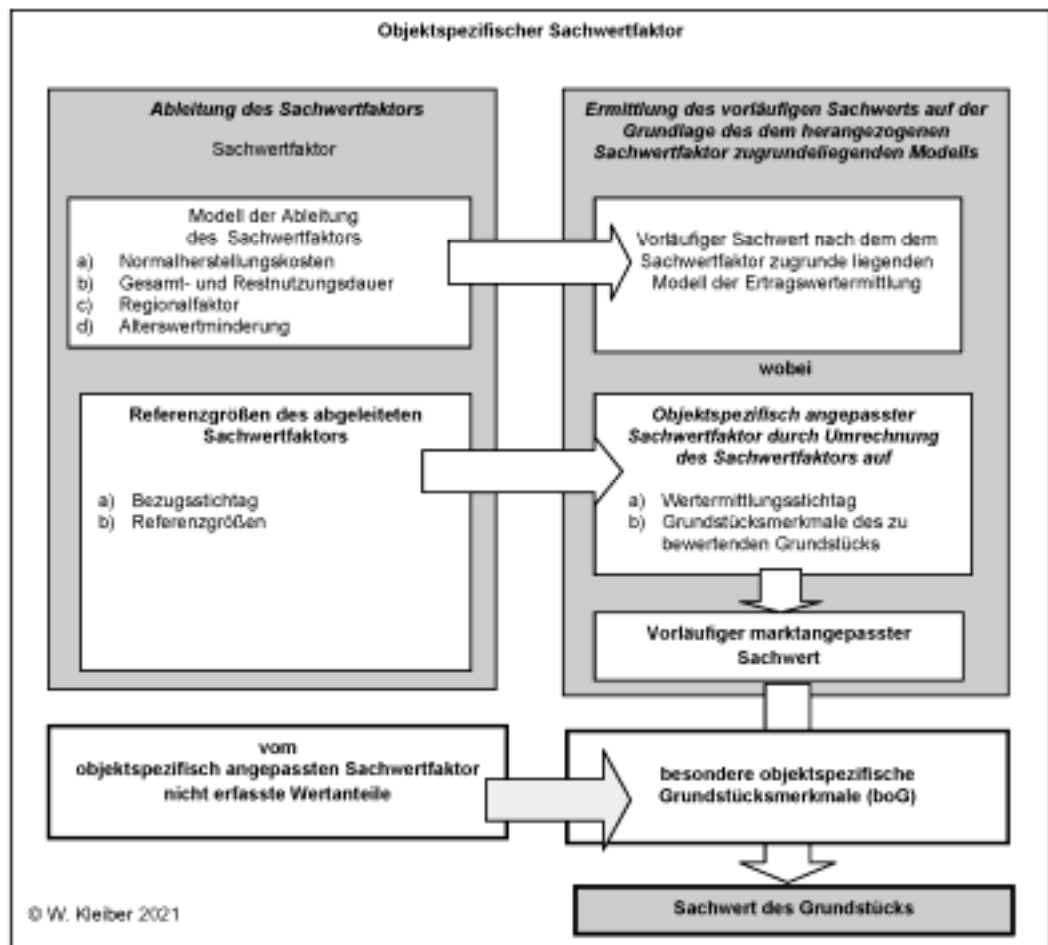
Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird die Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.



Ableitung von Sachwertfaktoren
 © Kleiber 2021

Marktanpassung Folgerung

- je zentraler der Ort liegt, desto höher fällt der Marktanpassungszuschlag aus
- mit steigender BGF fällt der Marktanpassungszuschlag; umgekehrt
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag
- je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag

Der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg gibt Marktanpassungsfaktoren heraus für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden (Ein- und Zweifamilienhäuser), und deren ermittelter Sachwert somit an den Verkehrswert herangeführt werden muss.

6.3. Wertermittlung - Grundstück

6.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Einfamilienhäuser werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Da eine Vermietung jedoch ebenfalls möglich ist, wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	84.805,00 €
--	--------------------

6.3.2.3. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung

Überbau	-500,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung:	-500,00 €	

Ferner sind Zonen selbstständig nutz- und verwertbar

Gesamtwert der selbstständigen Flächen 0,00 €

6.3.2.4. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

6.3.2.4.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Grundstücksgröße	10,00 % =	33,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	33,00 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 363,00 €

6.3.2.4.1.1. Belastung durch Überbau

Nachteil aus beanspruchter Fläche	-		
beanspruchte Fläche in m ²	1,5 m ²		
Bodenwert 2025	363,00 €/m ²		
Bodenwertnachteil			-544,50 €
Vorteil möglicher Überbaurente	-		
Bodenwert zum Zeitpunkt Inanspruchnahme: ca. 18,00 €/m ²			
LZ für EFH: ca. 3,0 %			
Bodenwertverzinsung/Jahr:			
18,00 €/m ² x 1,5 m ² x 3,0 % = 0,81 €/J	0,81	x	
ewiger VF bei 3,0 %	33,33		
Kapitalisierter Wert der Überbaurente			27,00 €
Belastung durch Überbau			-517,50 €

Belastung durch den Überbau: rd. 500,00 €

6.3.2.5. Begründungen zu den Faktoren

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Überbau durch Bebauung auf Nachbarflurstück 831.

Die beanspruchte Fläche durch das Nachbargebäude beträgt lt. Abfrage beim Katasteramt im Kreis Heinsberg rd. 1,5 m².

Aufgrund der vermutlich unbeabsichtigten und genehmigten Inanspruchnahme in den 1950er Jahren sowie dem direkten Anbau des Bewertungsobjektes im Jahr 1987 wird im Folgenden unterstellt, dass der Überbau unabhängig von der Restnutzungsdauer des Nachbargebäudes "ewig" bestehen bleibt (aufgrund ständiger Modernisierung bzw. erneutem Bebauung an selber Stelle).

Der Wert der Belastung durch den Überbau ergibt sich aus dem Minderwert durch die nicht nutzbare Grundstücksfläche sowie die mögliche Erhebung einer Überbaurente, die der Eigentümer des Nachbargrundstückes zu entrichten hat. Diese ergibt sich durch die jährliche Verzinsung des Bodenwertes zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme (hier angenommen LZ für EFH früher ca. 3,0 %).

Laut Rückfrage beim GAA im Kreis Heinsberg betrug der Bodenrichtwert ohne Erschließungskosten für Erkelenz, Randgebiete ohne Ortskern 1963 (keine früheren Daten erhoben): 10,20 €/m². Erste Richtwerte für Erschließungskosten lassen sich rückfolgern aus Daten um 1980 mit rd. 35 €/m².

Unter Berücksichtigung der Baukostensteigerung von 1954 bis 1980 auf rd. 437 % kann von Erschließungskosten i.H. von rd. 8 €/m² ausgegangen werden.

Als Wertansatz für den Bodenrichtwert 1954 (Eintragung Überbau im Grundbuch) ergeben sich rd. 18 €/m² (10 €/m² (ebpf) + 8 €/m²)

6.3.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (tatsächlich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Wohnung	120,04	0,00	0,00	0,00
Garage	1,00	0,00	0,00	0,00

Summe Wohnflächen: 120,04 m²

Jährliche Nettokaltmiete 0,00 €

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Wohnung	120,04	7,00	840,00	10.080,00
Garage	1,00	40,00	40,00	480,00

Jährliche Nettokaltmiete 10.560,00 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir überprüft.

Aufgrund Eigennutzung weicht die tatsächliche Miete von der am Wertermittlungstichtag bei Neuvermietung marktüblich erzielbaren Miete ab. Die Mietdifferenz beträgt jährlich: 10.560,00 €.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten 406,00 €

Instandhaltungsaufwendungen 1.786,56 €

Mietausfallrisiko 211,20 €

Summe BWK² (rd. 23 %) - 2.403,76 €

Jährlicher Reinertrag 8.156,24 €

Reinertragsanteil des Bodens 1,20 % * 85.305,00 € - 1.023,66 €
 (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils³, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)
 Liegenschaftszinssatz *
 Bodenwertanteil

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 41

³ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen	7.132,58 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	42,00 Jahre (ermittelt)
Barwertfaktor bei 42,00 Jahren Restnutzungsdauer und 1,20 % Liegenschaftszinssatz	* 32,840
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen	234.233,93 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	+ 85.305,00 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils	319.538,93 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	-500,00 €

6.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Kosten für Entrümpfung	-15.000,00 €
Reparaturstau⁵	-40.000,00 €
Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	-55.000,00 €
Ertragswert insgesamt	264.038,93 €
	rd. 264.000,00 €

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 41

6.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

6.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres- betrag €
Garage	1,00	47,00	47,00
Wohnen	1,00	359,00	359,00

Verwaltungskosten 406,00 €
 % von Rohertrag 3,84 %
 Rohertrag 10.560,00 €

6.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres- betrag €
Garage	480,00	2,00	9,60
Wohnen	10.080,00	2,00	201,60

Mietausfallrisiko 211,20 €
 % von Rohertrag 2,00 %
 Rohertrag 10.560,00 €

6.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahres- betrag €
Garage	1,00	106,00	106,00
Wohnen	120,04	14,00	1.680,56

Instandhaltungskosten 1.786,56 €
 % von Rohertrag 16,92 %
 Rohertrag 10.560,00 €

6.3.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau⁶

Bezeichnung	Wert		Ant. Wert
Innenausbau	40.000,00 €		40.000,00 €

Summe Reparaturstau -40.000,00 €

⁶ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

6.3.3.3. Begründungen zu den Faktoren

Nachhaltige Erträge

Mietspiegel Erkelenz (Stand 01.01.2024):
Gruppe II (1977-1989):
> 90,01 m² : mittlere bis gute Lage: 5,60 - 7,30 €/m²

Zuschlag für EFH: + 10 %

It. Marktbeobachtung und Mietangeboten wird nach zwingend erforderlichen Modernisierungen (Bäder, Innenoberflächen) eine Miete um 7,00 €/m² als nachhaltig erzielbar eingeschätzt (Mittelwert + 10 %)

Tatsächliche Erträge

keine

Betriebskosten (BWK)

It. ImmoWertV Anlage 3

Liegenschaftszins

GMB Heinsberg 2025
Reihenhäuser/Doppelhäuser: 1,2 % +/- 0,2
gewählt 1,2 % wegen überdurchschnittlicher Lage (Stadt Erkelenz) aber Risikozuschlag wegen schlechten Unterhaltungsstandes

Reparaturstau

s. Sachwertverfahren
Die Wertminderung ermittelt über den Wertanteil des desolaten Innenausbaus am Zeitwert des Gebäudes wird übernommen.
Ein Ansatz von erforderlichen Sanierungskosten (neue Bäder, neue Oberflächen) würde durch die Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen (Modernisierungspunkten) zu einer Verlängerung der RND führen.

**Objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

geschätzte Kosten für Entrümpelung rd. 15.000 €

6.3.4. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

6.3.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	198,53
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1998
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.01 Kellergeschoss, Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Normalherstellungskosten⁷ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	762,20 €/ m² BGF
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für den Kreis	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$762,20 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 762,20 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	762,20 €/m² BGF
Wertermittlungsstichtag	23.04.2025
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	187,29
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$762,20 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 187,29 / 100 = 1.427,52 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	283.405,55 €

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 45

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag	198,53 m² BGF * 1.427,52 €/m² BGF =	283.405,55 €
BGF* Normalherstellungskosten		
Besondere Bauteile⁸		+ 12.000,00 €
Herstellungskosten des Gebäudes inkl. besondere Bauteile und Einrichtungen		295.405,55 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer⁹	42 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 47,50 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 140.317,64 €
Gebäudezeitwert		155.087,91 €

6.3.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

Bauschäden / -mängel¹⁰	-40.000,00 €	
-25,79 % vom Zeitwert		
Wirtschaftliche Wertminderung¹¹	-15.000,00 €	
-9,67 % vom Zeitwert		
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-55.000,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		100.087,91 €

8 Siehe Nebenrechnung auf Seite 45

9 Siehe Nebenrechnung auf Seite 17

10 Siehe Nebenrechnung auf Seite 45

11 Siehe Nebenrechnung auf Seite 46

6.3.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.3.4.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Einfamilienhaus

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.01	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	615	685	785	945	1.180

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		50	50		
Dach	15		50	50		
Fenster und Außentüren	11		50	50		
Innenwände und -türen	11		50	50		
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	9			50	50	
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 50 % * 685 €/m ² BGF + 23 % * 50 % * 785 €/m ² BGF	169,05 €/m ² BGF
Dach	15 % * 50 % * 685 €/m ² BGF + 15 % * 50 % * 785 €/m ² BGF	110,25 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 50 % * 685 €/m ² BGF + 11 % * 50 % * 785 €/m ² BGF	80,85 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 50 % * 685 €/m ² BGF + 11 % * 50 % * 785 €/m ² BGF	80,85 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	86,35 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	39,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 50 % * 785 €/m ² BGF + 9 % * 50 % * 945 €/m ² BGF	77,85 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	70,65 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	47,10 €/m ² BGF

Summe	762,20 €/m ² BGF
Ausstattungsstandard	2,75

6.3.4.1.2.2. Nebenrechnung Besondere Bauteile (Herstellungskosten)

Bezeichnung	Wert
Balkon	9.000,00 €
Eingangsüberdachung	3.000,00 €

Summe 12.000,00 €

6.3.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹² - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Innenausbau	40.000,00 €	40.000,00 €

Summe -40.000,00 €

¹² Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

6.3.4.1.2.4. Nebenrechnung Wirtschaftliche Wertminderung

Bezeichnung	Wert
Aufwendungen für Entrümpelung	15.000,00 €
Summe	-15.000,00 €

6.3.4.2. Berechnung des Gebäudewerts: Garage

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	49,88
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1987
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.22 Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Normalherstellungskosten¹³ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	624,59 € / m² BGF
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für den Kreis	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$624,59 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 = 624,59 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	624,59 €/m² BGF
Wertermittlungstichtag	23.04.2025
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	187,29
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungstichtag	$624,59 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 187,29 / 100 = 1.169,79 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	58.349,13 €
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$49,88 \text{ m}^2 \text{ BGF} \cdot 1.169,79 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$ 58.349,13 €

¹³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 47

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer¹⁴	42 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 47,50 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 27.715,84 €
Gebäudezeitwert		30.633,29 €

6.3.4.2.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Faktoren der objektspezifischen
Marktanpassung**

**Summe der objektspezifischen
Grundstücksmerkmale (der
Gebäudewertermittlung)** 0,00 €

**Vorläufiger Gebäudesachwert
inkl. der objektspezifischen
Grundstücksmerkmale** 30.633,29 €

6.3.4.2.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.3.4.2.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Garage

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.22	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	550	610	700	845	1.055

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		52	48		
Dach	15		50	50		
Fenster und Außentüren	11		50	50		
Innenwände und -türen	11	100				
Deckenkonstruktion und Treppen	11		50	50		
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9	100				
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6		100			

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 52 % * 610 €/m² BGF + 23 % * 48 % * 700 €/m² BGF	150,24 €/m² BGF
Dach	15 % * 50 % * 610 €/m² BGF + 15 % * 50 % * 700 €/m² BGF	98,25 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 50 % * 610 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 700 €/m² BGF	72,05 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 550 €/m² BGF	60,50 €/m² BGF

¹⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 19

Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 50 % * 610 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 700 €/m² BGF	72,05 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 610 €/m² BGF	30,50 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 550 €/m² BGF	49,50 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 610 €/m² BGF	54,90 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 610 €/m² BGF	36,60 €/m² BGF

Summe	624,59 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	2,10

6.3.4.3. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude 341.754,68 €

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 8,00 % der Herstellungskosten bewertet.

8,00 % aus 341.754,68 € 27.340,37 €

Baunebenkosten 0,00 % 0,00 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 27.340,37 €

Gesamtnutzungsdauer 80,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 42,00 Jahre

Wertminderung wegen Alters - 12.986,68 €
47,50 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

Wert der Außenanlagen insgesamt 14.353,69 €

6.3.4.4. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale 185.721,20 €

Wert der Außenanlagen 14.353,69 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil 85.305,00 €

Vorläufiger Sachwert 285.379,89 €

6.3.4.5. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

GMB 2025:

MA vorl. SW 275.000 €: RH: 0,98 - 2 %

MA vorl. SW 300.000 €: RH: 0,95 - 5 %

Ein Wohnhaus in Stadtlage Erkelenz ist marktgängiger einzuschätzen als der Kreisdurchschnitt. Die Marktanpassung in Stadtlage kann erfahrungsgemäß bis 20 % höher eingeschätzt werden.

Hinzu kommt allerdings ein objektspezifisch gewählter Sachwertfaktor aufgrund deutlichen Instandhaltungssstaus verbunden mit Unsicherheiten in Bezug auf die energetische Sanierungspflicht (Zustand der Heizung) sowie dem außerdem unzugänglichen "vermüllten" Gebäudezustand, der die Unsicherheit für eine Funktionseinschätzung und über notwendige Sanierungsaufwand noch erhöht. Eine Minderung um - 5 % ist als marktgerecht einzuschätzen.

Der objektspezifische SWF wird mit + 15 % angenommen.

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag rund 12,00 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	285.379,89 €
Allgemeiner Marktanpassungs- Zu- / Abschlag hier 12,00 %¹⁵	34.245,59 €
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	319.625,48 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	-500,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-55.000,00 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	264.125,48 €
Gerundeter Sachwert	rd. 264.000,00 €

¹⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 50

6.3.4.6. Nebenrechnung der Sachwertkorrektur

Bebaut mit	EFH Erkelenz
Objektspezifischer Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV 2021)	1,150
Zusätzliche Sachwertkorrektur (§ 7 Abs. 2)	0,970
Marktanpassung gesamt (Sachwertfaktor)	1,176
	12,00 %

6.3.4.7. Begründungen zu den Faktoren

Wahl der NHK	Wohnhaus Typ 2,01: unterkellert, EG, ausgebautes DG, Spitzboden ohne Stehhöhe Garage mit Wohnraum im DG: Typ 2.22: Garage entspricht nicht ausgebautem DG, ausgebautes DG entspricht üblichem EG (umgekehrter Haustyp)
Baumängel & Bauschäden	Austausch/Erneuerung vermutlich aller Bodenbeläge erforderlich, vollständig malermäßige Erneuerung mit Beseitigung Schimmelschäden Bad Einbau/Komplettsanierung der Badezimmer erforderlich Heizungs-, Wasser- und Elektroinstallation prüfen und instand setzen Wertabschlag für Anteil Innenausbau (Böden, Wandoberflächen, Türen) rd. 20 % Wertabschlag für Sanitäreinrichtung: (Bäder) rd. 2,2 % Wertabschlag für Garage: ? Instandsetzung/Pflege Außenanlagen Wertabschlag vom Zeitwert: rd. 25 % : 38.750 € rd. 40.000 € Pauschale Schätzung i.H. von rd. 40.000 € (Bäder darin enthalten).
Wirtschaftliche Wertminderungen	pauschal geschätzte Kosten für Entrümpelung: 15.000 €

7. Verkehrswert

Zusammenstellung

	Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Ertragswert (€)	belasteter Verkehrswert (€)
Grundstück	84.800,00	264.000,00	264.000,00	264.000,00

Der zur Plausibilisierung ermittelte Ertragswert bestätigt den marktangepassten Sachwert.

Verkehrswert für das gesamte Grundstück in 41812 Erkelenz,
Im Mühlenfeld 6

Gemarkung Erkelenz

Flur / Karte 17
Flurstück 630

Wertermittlungstichtag 23.04.2025

Verkehrswert / Marktwert **264.000,00 €**

Belastungen nicht im Marktwert **500,00 €** **Überbau**
enthalten

Unbelasteter Verkehrswert / **265.000,00 €**
Marktwert

Anmerkung Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Unter Berufung auf meinen geleisteten Eid als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige erkläre ich hiermit, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstattet habe.

Zugleich bescheinige ich durch meine Unterschrift, dass mir keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Ort / Datum

Stempel / Unterschrift

8. Verzeichnis der Anlagen

- Objektfotos
- Kreiskarte
- Stadtplan
- Flurkartenauszug M 1:500 (verkleinert)
- Bauantragszeichnungen 1987, M:100

8.1. Fotos



Kreuzungsbereich Im Mühlenfeld/
Glück-auf-Straße



Im Mühlenfeld Richtung Osten



Reihenhäuser



Vorderansicht Garage



Rückansicht



Rückansicht Garage



Ausgang zum Garten



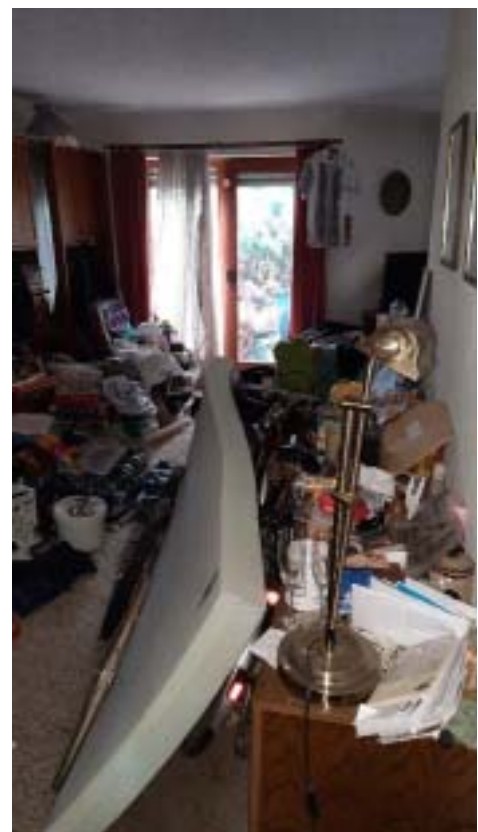
Küche EG



Flur EG



Bad EG



Wohnraum



Bad DG



Flur DG

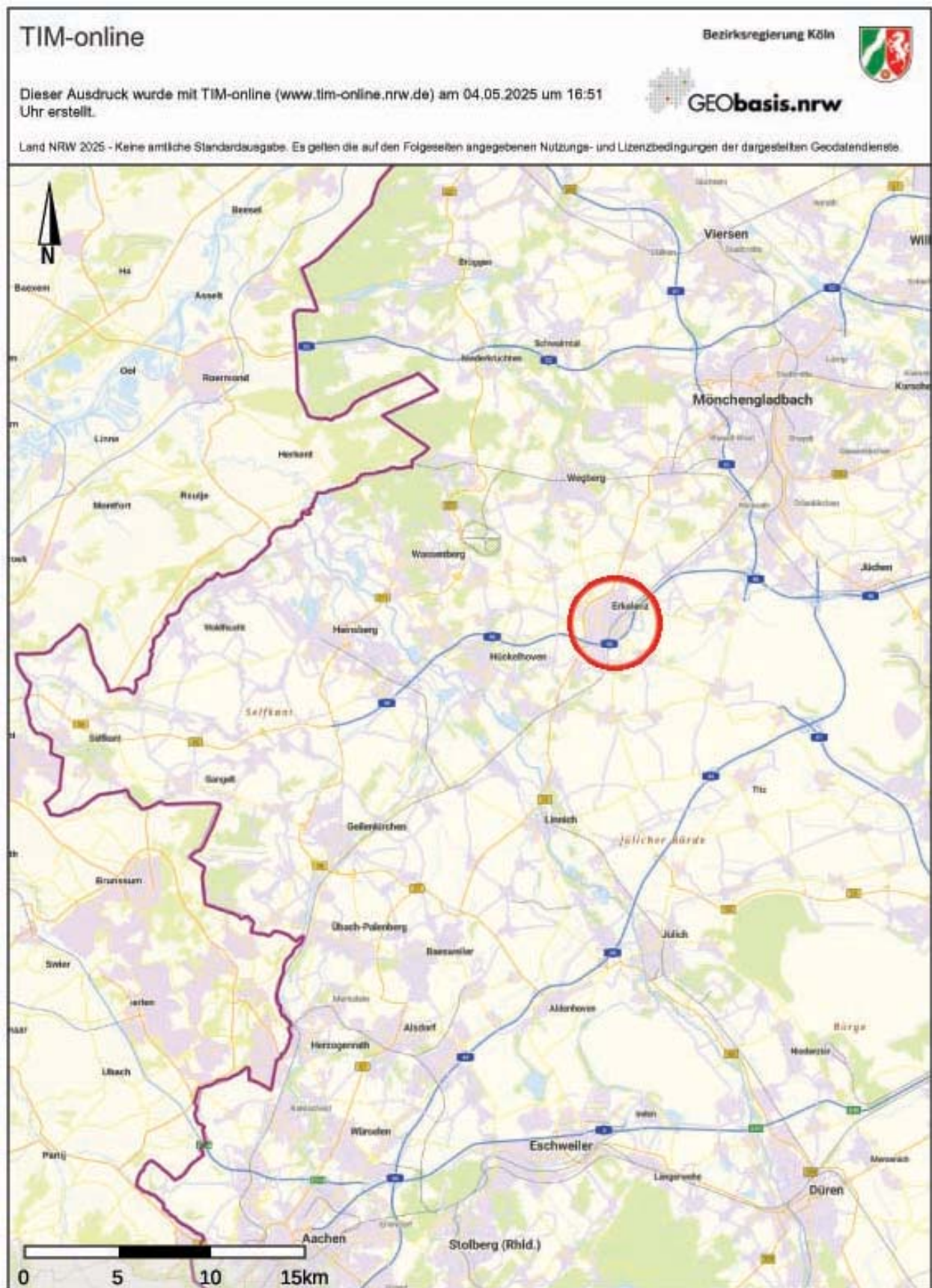


Kind 1



Eltern

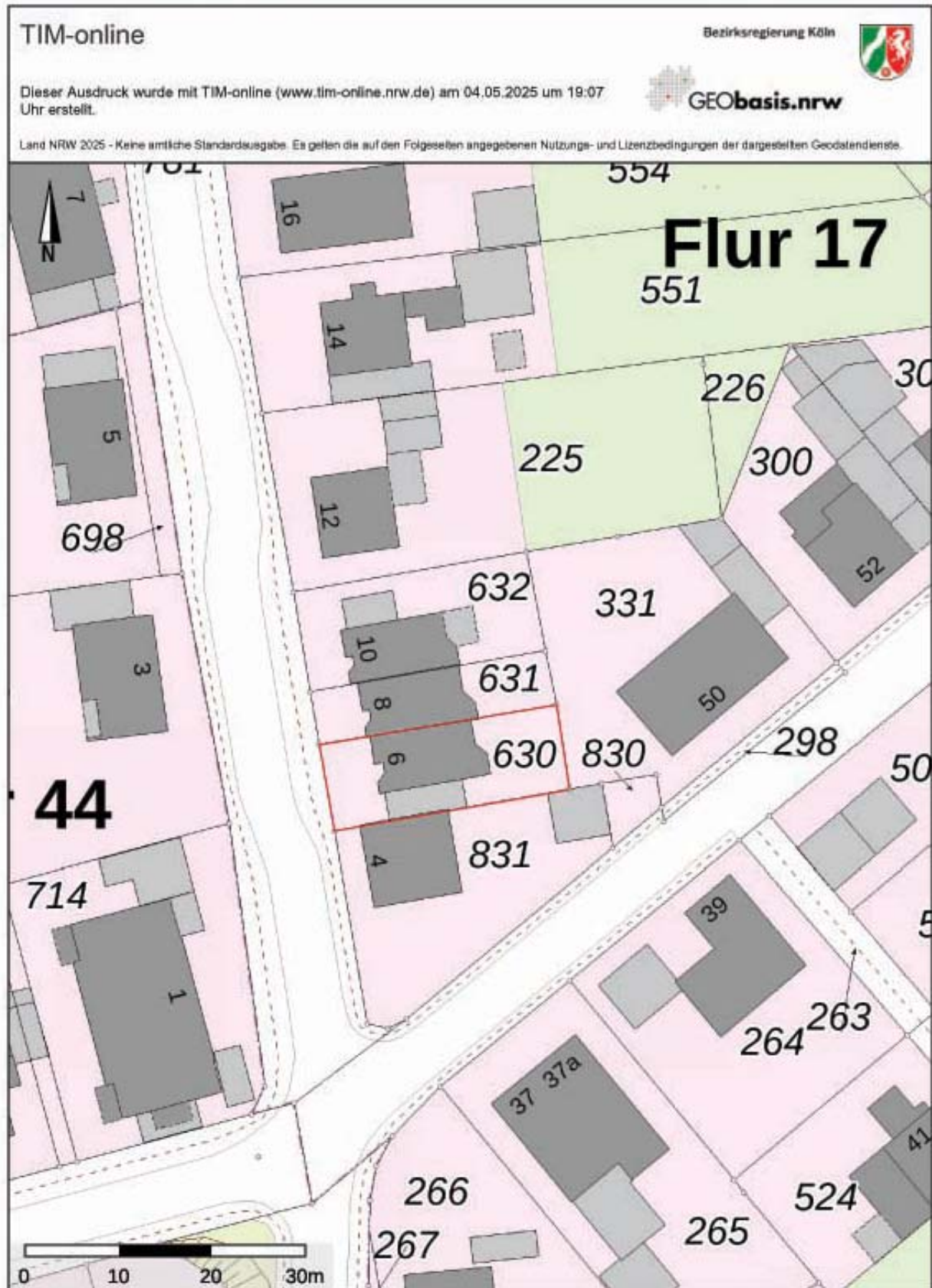
8.2. Kreiskarte



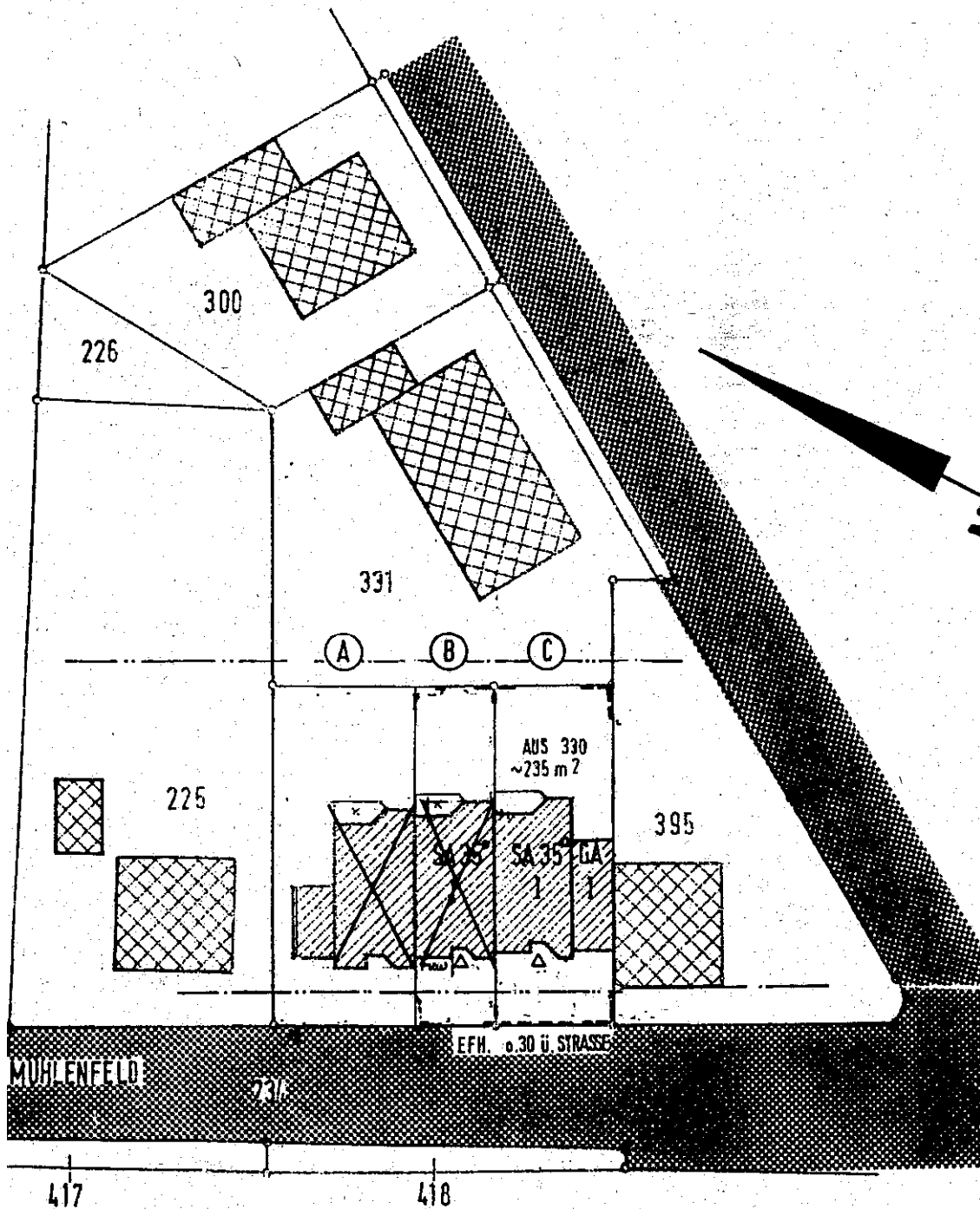
8.3. Stadtplan



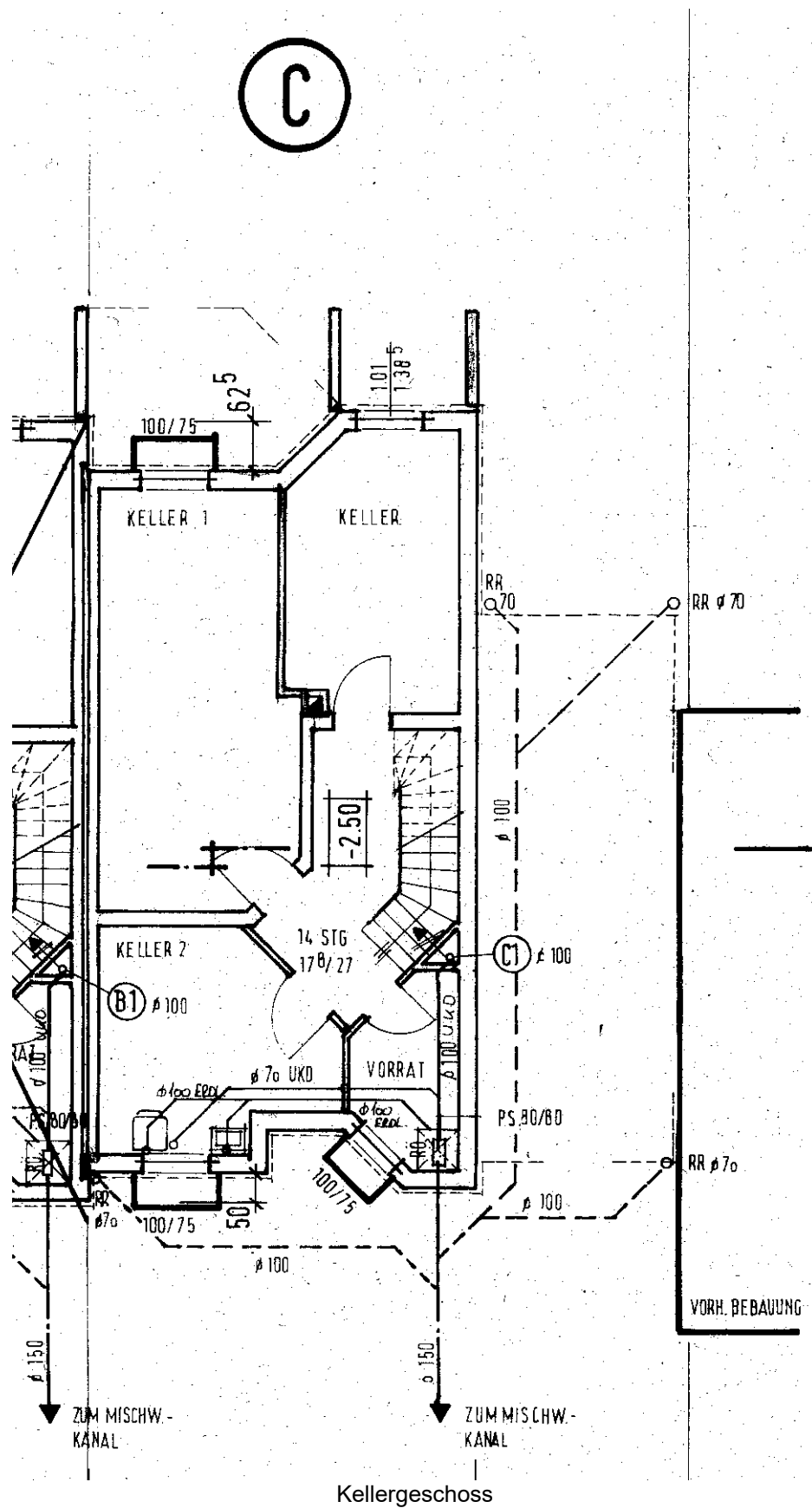
8.4. Flurkartenauszug M 1:500 (verkleinert)

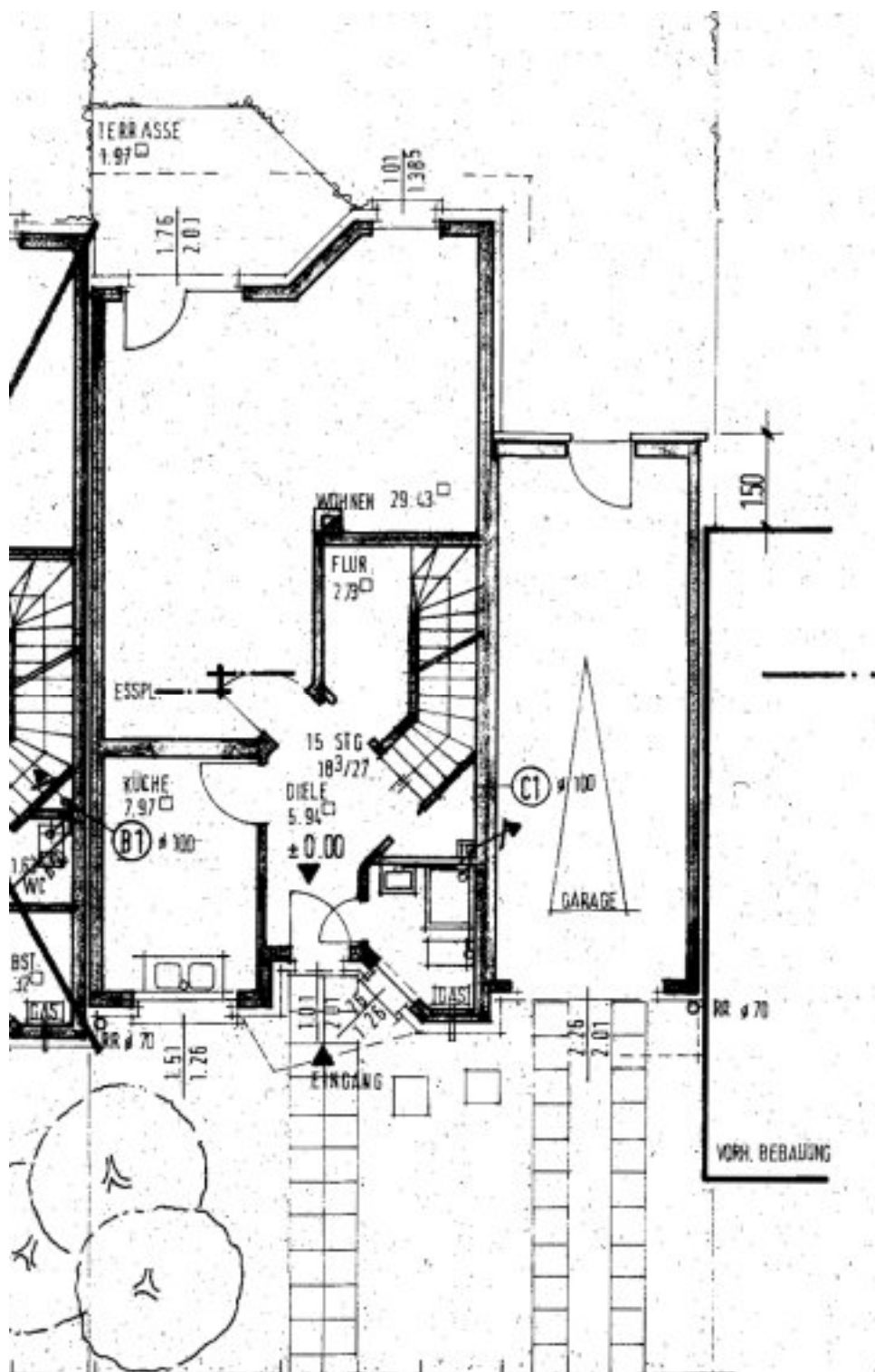


8.5. Lageplan zum Bauantrag, M 1:500

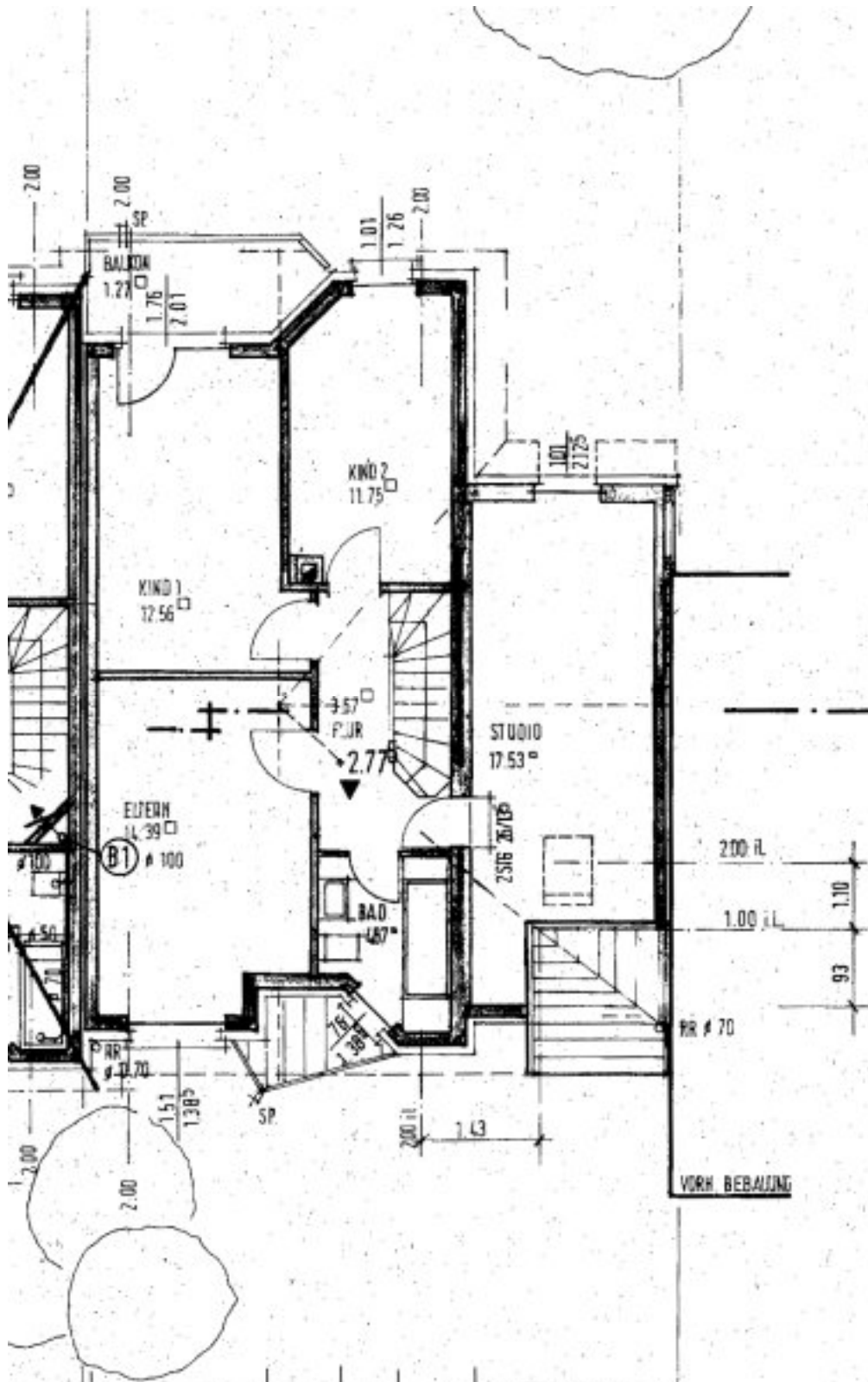


8.6. Bauantragszeichnungen 1987, M:100

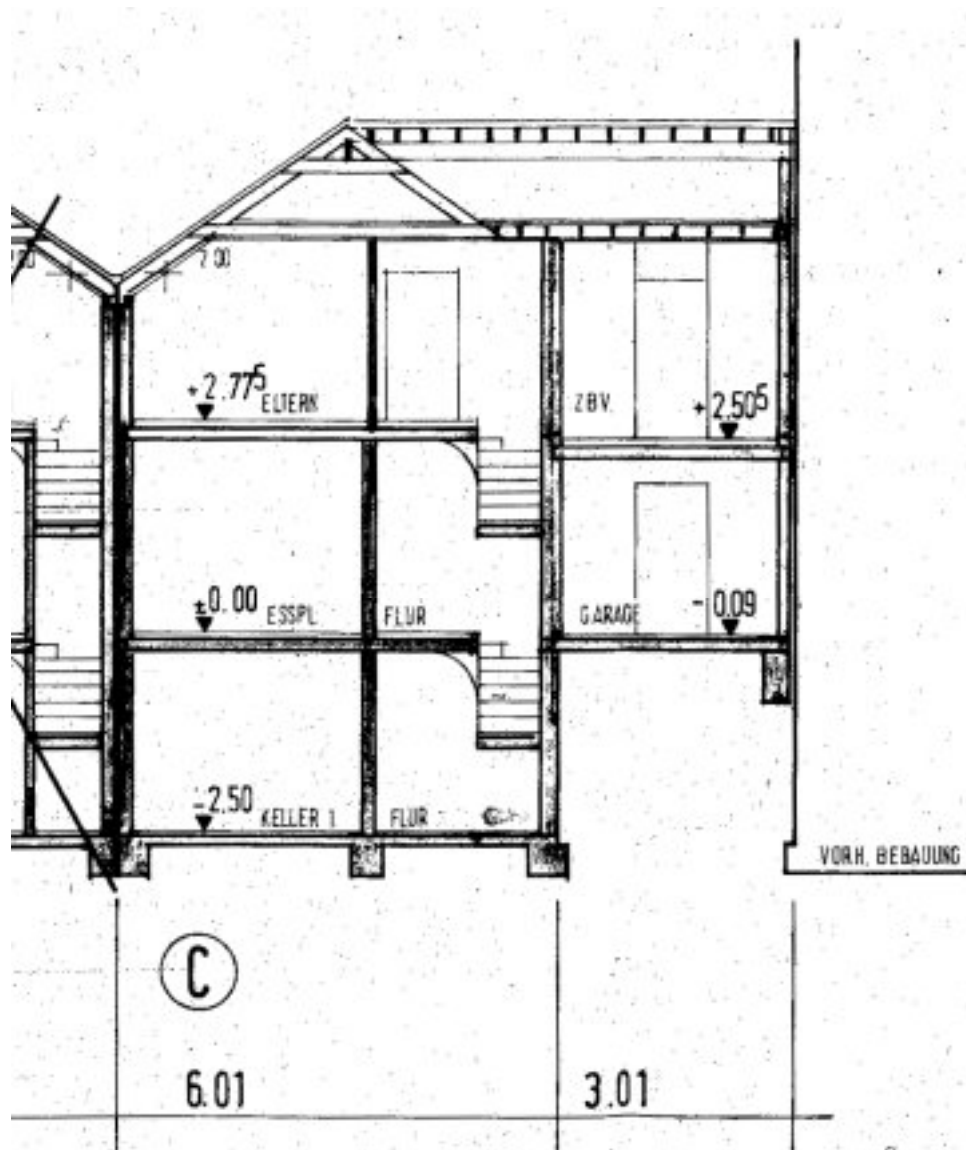




Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

9. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

9.1. Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. aktualisierte Auflage, 2020, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
KLEIBER	Marktwерtermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8., neu bearbeitete Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
VERSCHIEDENE AUTOREN	Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR '06), WertV'98 – WaldR'00 – II. Berechnungsverordnung (II. BV) - Anlehnung; Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen in unterschiedlichen Literaturquellen
GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BISCHOFF	Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung), Olzog Verlag, 2019 (laufende Aktualisierungen)
KRÖLL, HAUSMANN, ROLF	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
TILLMANN, SEITZ	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken Stand 31.10.2019, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
TILLMANN, KLEIBER, SEITZ	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken Zweite Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag, Köln
SOMMER, KRÖLL/PIELER	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020
SIMON - REINHOLD	Wertermittlung von Grundstücken Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2011

9.2. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021
ImmWertA	Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV, zur Kenntnis genommen am 20. September 2023
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) 5. September 2012
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) 12. November 2015
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichs- und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) 11. April 2014
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30. November 2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 5.9.2012