



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:	Lotforsterstr. 18, 41836 Hückelhoven-Ratheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Erkelenz
Aktenzeichen Gericht:	3 K 11/24
Aktenzeichen intern:	2424-W
Stichtag:	07.01.2025
Verkehrswert:	220.000,00 €

Amtsgericht Erkelenz
Konrad Adenauer Platz 3
41812 Erkelenz

Datum: 21.01.2025
AktZ.: 2424-W
AktZ. des Gerichts: 3 K 11/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN ¹

über den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück
Lotforsterstr. 18, 41836 Hückelhoven

Grundbuch	Erkelenz
Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim
Blatt	4489A
Flur / Karte	53
Flurstück	390
Wertermittlungsstichtag	07.01.2025
Qualitätsstichtag	07.01.2025
Verkehrswert	220.000,00 €

Kurzbeschreibung

Das vollunterkellerte Wohnhaus mit nicht ausgebautem Walmdach und rd. 107 m² Wohnfläche aus dem Beginn der 1970er Jahre ist in einer Wohnstraße in der Nähe zu Kindergarten und Schule nahe dem Zentrum von Hückelhoven-Ratheim auf einem relativ großen Grundstück gelegen. Modernisierungen erfolgten kaum. Der Unterhaltungszustand ist als mäßig bis schlecht zu beurteilen.

¹ Dieses Gutachten enthält 59 Seiten mit 65127 Zeichen (72640 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	6
2.1.	Grundstück	6
2.1.1.	Bodenwertermittlung	6
2.1.2.	Sachwertermittlung	6
2.1.3.	Ertragswertermittlung	6
2.2.	Verkehrswert	7
2.3.	Zusammenfassende Objektbeurteilung	7
2.4.	Grundbuch Erkelenz	7
3.	Grundstück	7
3.1.	Makrolage	7
3.2.	Mikrolage	7
3.3.	Topographie	8
3.4.	Erschließung	9
3.5.	Amtliches	9
3.6.	Rechtliche Gegebenheiten	10
4.	Gebäudebeschreibung	10
4.1.	Gebäudebezeichnung: Einfamilienhaus	10
4.1.1.	Allgemeines	10
4.1.2.	Ausstattung	11
4.1.3.	Keller	11
4.1.4.	Dach / Dachgeschoss	12
4.1.5.	Außenverkleidung	12
4.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	12
4.1.7.	Energetische Qualität	13
4.1.8.	Bewegliches Zubehör	13
4.1.9.	Mieteinheiten	13
4.1.9.1.	Wohnung EG	13
4.1.9.2.	Kellergeschoss	15
4.1.10.	Berechnung der BGF von Gebäude: Einfamilienhaus	16
4.1.11.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	16
4.2.	Gebäudebezeichnung: Garage	17
4.2.1.	Allgemeines	17
4.2.2.	Ausstattung	17
4.2.3.	Keller	17
4.2.4.	Dach / Dachgeschoss	17
4.2.5.	Außenverkleidung	18
4.2.6.	Mieteinheiten	18
4.2.6.1.	Garage	18
4.2.7.	Berechnung der BGF von Gebäude: Garage	18
5.	Verkehrswert	19
5.1.	Allgemeines	19
5.2.	Methodik	21
5.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	21
5.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	22
5.2.2.1.	Einflussfaktoren	23
5.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	28
5.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	31
5.3.	Wertermittlung - Grundstück	33
5.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	33
5.3.2.	Bodenwertermittlung	34

5.3.2.1.	Bodenrichtwert.....	34
5.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes.....	34
5.3.3.	Ertragswertermittlung	35
5.3.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung.....	36
5.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	37
5.3.3.3.	Begründungen zu den Faktoren	37
5.3.4.	Sachwertermittlung.....	39
5.3.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Einfamilienhaus	39
5.3.4.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Garage	41
5.3.4.3.	Außenanlagen	44
5.3.4.4.	Zusammenfassung der Sachwerte.....	44
5.3.4.5.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	45
5.3.4.6.	Begründungen zu den Faktoren.....	46
6.	Verkehrswert.....	48
7.	Verzeichnis der Anlagen.....	49
7.1.	Umgebungsfotos.....	50
7.2.	Kreiskarte.....	51
7.3.	Stadtplan.....	52
7.4.	Flurkartenauszug M 1:500 (verkleinert).....	53
7.5.	Lageplan zum Bauantrag, M 1:500 (verkleinert)	54
7.6.	Bauantragszeichnungen, M:100 mit Ergänzungseintragung	55
8.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen.....	58
8.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung.....	58
8.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	59

1. **Allgemeine Angaben**

Auftraggeber	Amtsgericht Erkelenz Konrad Adenauer Platz 3 41812 Erkelenz
Eigentümer	dem Gericht bekannt
Auftrag vom	10.09.2024
Grund der Gutachtenerstellung Wertermittlungs-Grundlagen	Zwangsversteigerung 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.
Tage der Ortsbesichtigung	11.12.2024 07.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin	Dipl.-Ing. Ute Riese (Sachverständige) übrige dem Gericht bekannt
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte nur mit folgenden Einschränkungen besichtigt werden: Der Dachboden sowie der Abstellraum hinter der Garage wurden nicht begutachtet

2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit Straße, Hausnummer	Einfamilienhaus und Garage
Postleitzahl, Ort	Lotforsterstr. 18 41836 Hückelhoven
Tag der Ortsbesichtigung	11.12.2024
Wertermittlungsstichtag	07.01.2025
Qualitätsstichtag	07.01.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Erkelenz Konrad Adenauer Platz 3 41812 Erkelenz
Grundstücksfläche	719,00 m ²

2.1. Grundstück

Größe	719,00 m ²
Verkehrswert	220.000,00 €

2.1.1. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Bauland	666,00	220,00	146.520,00
Gartenland	53,00	25,00	1.325,00

Bodenwert ohne BOGs und selbstständige Flächen	147.845,00 €
BOGs der Bodenwertermittlung	0,00 €
Bodenwert der selbst. Teilfläche	0,00 €
	205,63 €/m ² (ohne BOG)
	67,20 % vom Verkehrswert

2.1.2. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Einfamilienhaus	1970	80	25	95.816,40
Garage	1970	80	25	5.019,29

Sachwert	220.000,00 € (inkl. BOG)
BOGs der Sachwertermittlung	-10.000,00 €

2.1.3. Ertragswertermittlung

Wohnfläche	106,96 m ²
Nutzfläche	0,00 m ²
Rohertragsansatz	5,61 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
Bewirtschaftungskosten	28,82 % 2.075,05 €
	19,40 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche
Liegenschaftszinssatz	1,10 %
BOGs der Ertragswertermittlung	-10.000,00 €
Ertragswert	214.000,00 €
Rohertragsfaktor	31,90 (ohne BOG)
Netto-Anfangsrendite	2,23 % (ohne BOG) 2.147,17 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche

2.2. Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte 220.000,00 €

2.3. Zusammenfassende Objektbeurteilung

Das in massiver Bauweise errichtete voll unterkellerte Wohnhaus mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoss befindet sich in einem in geringem Umfang modernisierten (Badzimmer und WC) aber nicht gut unterhaltenen Zustand. Die vorhandenen Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss sind als häufig baujahrstypisch einzuschätzen.

2.4. Grundbuch Erkelenz

Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim
Blatt 4489A
Gemarkung Hückelhoven-Ratheim
Einsicht Das Grundbuch konnte nur teilweise eingesehen werden
Eintragungen in Abteilung II Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erkelenz, 3 K 11/24).
Eingetragen am 16.07.2024

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
53	390	Hof- und Gebäudefläche, Ratheim, Hermann-Janssen-Straße	719,00

Summe Flurstücke 719,00 m²

3. Grundstück

3.1. Makrolage

Kreis Heinsberg
Bundesland Nordrhein-Westfalen

Im ehemals selbständigen Ort Ratheim, bei welcher es sich um einen Stadtteil der Stadt Hückelhoven (ca. 40.000 Einwohner) handelt, die zum Landkreis Heinsberg gehört, leben laut Einwohnerstatistik ca. 8900 Einwohner.

Gute Verkehrsanbindungen an regionale Ballungszentren sind durch unmittelbaren Autobahnanschluss an die A 46 Richtung Heinsberg und Düsseldorf, Bahnanschluss im ca. 9 km entfernten Hückelhoven-Baal Richtung Aachen und Düsseldorf, sowie Busverbindungen nach Heinsberg, Hückelhoven und Erkelenz gegeben.

Die Entfernung zum Stadtzentrum Hückelhoven beträgt ca. 3 km, der Stadtteil ist mit einer Landstraße an das Zentrum gut angebunden.

3.2. Mikrolage

Ort	Hückelhoven
Einwohnerzahl	ca. 40.000
Grundstücksgröße	719,00 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung	gemischte Bebauung Wohnen Kindergarten Schule
Immissionen	Immission durch Schule- und Kindergarten
Verkehrslage	Nähe alter Ortskern
Entfernungen	zum Ortszentrum Ratheim: ca. 500 m zum Stadtzentrum Hückelhoven: ca. 3,5 km zur Autobahn: ca. 1,5 km zu weiterführenden Schulen: in unmittelbarer Nähe im Ort bzw. in ca. 3,0 - 10,0 km Entfernung zum Bahnhof: ca. 9,0 km

Das Grundstück liegt südwestlich der Lotforsterstraße in der Nähe des alten Ortskerns von Ratheim in einem Wohngebiet.

Die unmittelbare Umgebung ist offener Bauweise überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Nördlich befinden sich neben 3geschossigen Wohnblöcken ein Kindergarten sowie ein großes Schulzentrum. Der heutige Durchgangsverkehr durch Ratheim wird über die L 117, Heerstraße, geleitet und führt somit nicht am Objekt vorbei.

Die Geschäftslagen in Ratheim sind nicht zentriert, sondern verteilen sich rechter und linker Hand der Heerstraße, sowie auf der selbigen. Fußgängerzonen sind nicht vorhanden.

Geschäfte wie Bäcker, Grillstube und Drogerie befinden sich in unmittelbarer Umgebung, Einkaufsmöglichkeiten wie Lebensmittelläden, Apotheken, Schuhgeschäfte... sind in Ratheim vorhanden, ebenso wie Kindergarten und Grundschule.

Haupt- und Realschulen, Gymnasien sowie eine Gesamtschule finden sich teilweise in Schulzentren in Ratheim selbst, in Hückelhoven, Wassenberg und Erkelenz in 3-10 km Entfernung, ebenso wie weitere Einkaufsmöglichkeiten.

Die Infrastruktur ist in Bezug auf die dörfliche Struktur als gut zu bezeichnen.

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

3.3. Topographie

Topographische Lage	relativ eben
Straßenfront	ca. 18,90 m
Mittlere Tiefe	ca. 37,85 m
Grundstücksform	rechteckig
Höhenlage zur Straße	von der Straße her ansteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Maschendrahtzaun bzw. ohne Einfriedung

3.4. Erschließung

Erschließungszustand	die Erschließungskosten sind abgerechnet
Straßenart	Wohnstraße
Verkehr	relativ reger Verkehr wg. Hol- und Bringverkehr zum Kindergarten
Straßenausbau	voll ausgebaut Fahrbahn mit Betonpflaster ohne Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Fernwärme Kanalanschluss Strom Telefon Wasser

3.5. 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	Bebauungsplan Nr. 6-O28-O rechtsverbindlich seit 09.03.1982 WA = Allgemeines Wohngebiet
Vollgeschosse	1
GRZ	0,4
GFZ	0,4
Bauweise / Abstandsflächen / Überbau	offene Bauweise nur Einzelhäuser
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Bauland
Baugenehmigung	Die Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Ratheim, Hermann-Janssen-Str./Lotforster Weg wurde am 23.02.1970 erteilt. Die Rohbauabnahme erfolgte am 30.10.1970, die Gebrauchsabnahme am 02.12.1971. Die Garage ist in der Genehmigungsplanung enthalten.

	Nach Wasserschaden ein Kellerraum saniert Bad und WC Erdgeschoss vermutlich in den 2010er Jahren modernisiert
Allgemeinbeurteilung	altersentsprechend und vernachlässigter Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungszustand	es besteht Unterhaltungszustand
Bauschäden und Baumängel	Fliesen Terrasse kaputt Fenstürgriff Terrassentür nicht vorhanden Belag Kellertreppe in mehreren Bereichen gelöst Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung im unteren Bereich einiger Kellerwände, starke Gebrauchsspuren und Verschmutzungen (Verkalkungen) in den Badezimmern
Wirtschaftliche Wertminderungen	Die Terrassenüberdachung, die zusammen mit der Garage eine Länge von rd. 12 m an der Grundstücksgrenze einnimmt, überschreitet die zulässige Grenzbebauung von 9 m Tiefe, und wurde nicht genehmigt
4.1.2. Ausstattung	
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Terrassenüberdachung Kelleraußentreppe
Eingangstür	aus Kunststoff - mit Lichtausschnitt umfasst von Glasbausteinen
Deckenflächen	verputzt
Umfassungswände	lt. Statik: Hohlblockstein
Innenwände	massiv
Erdgeschossdecke	aus Stahlbeton
Fußböden	Estrich auf Beton mit diversen Belägen: PVC-Parkett-Teppich
Heizung	Fernwärmeanschluss
Heizung (Details)	Rippenheizkörper Heizkörper auch im KG vorhanden
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizung
Besondere Einrichtungen	keine Nennenswerten Wäscheabwurfschacht vom Flur zum Bad/Waschküche im KG, nicht voll funktionsfähig
4.1.3. Keller	
Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert
Kellertüren	Metalltüren

Kellerwände	aus Kalksandstein
Kellergeschossdecke	aus Stahlbeton
Kellerfußboden	aus Estrich auf Beton tlw. mit Textilbelag
Kelleraußentreppe	aus Stahlbeton ohne Belag
Kelleraußentreppeengeländer	Stahlgeländer und Metallhandlauf
Kellerinnentreppe	aus Stahlbeton mit Linoleum oder PVC-Belag und Teppichfliesen
Kellerinnentreppeengeländer	Metallhandlauf mit Gummiüberzug

4.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	nicht ausbaufähig nicht begutachtet!
Dachgeschosstreppe	Einschubtreppe
Dachform	Walmdach
Dachkonstruktion	Kehlbalken-Konstruktion
Pfetten & Träger	Pfetten aus Holz Sparren aus Holz
Dacheindeckung	Falzziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zinkblech
Dachdämmung	nicht bekannt

4.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Klinkermauerwerk auf Kunstharzschaum (lt. Wärmeschutznachweis)
-------------------------	--

4.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Garage	Einzelgarage
Außenanlagen	Fläche vor dem Gebäude mit Rasenfläche und niedriger Stützmauer Waschbetonplatten als Zuwegung, Kleinpflaster vor Garage Garten: Rasenfläche, Terrasse
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

4.1.9.2. Kellergeschoss

4.1.9.2.1. Ausstattung:

Raumnutzung / Grundriss	als Wohnraum, Schlafzimmer und Badezimmer und Abstell- bzw. Heizraum genutzt. Keine Aufenthaltsräume aufgrund mangelhafter Belichtung
Fenster	einfache Stahlkellerfenster 1 Fenster aus Kunststoff zum Lichtschacht
Verglasung	Einfachverglasung
Fensterbänke	keine
Eingangstür	Stahltür zur Schleuse im EG
Innentüren	Metalltüren
Innenansichten	tlw. einfache Tapeten
Deckenflächen	tlw. Styropor-Deckenverkleidung
Elektroinstallation	Stromanschluss vorhanden
Heizung	vorhanden
Belichtung und Belüftung	unzureichend
Bauschäden und Baumängel	schlechter Unterhaltungsstand
Wertminderung	keine Aufenthaltsräume Leitungen auf Putz
Bodenbelag	Estrich ohne Belag oder mit Textilbelag

4.1.9.2.2. Raumbezeichnung: Bad

Fußboden	Mosaikfliesen
Deckenflächen	verputzt
Bad - Innenansichten	Fliesen ca. 1,50 m hoch Fliesen ca. 2,00 m hoch im Bereich der Dusche
Bad - Installation	einfache Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	Ausstattung entsprechend Baujahr schlechter stark verschmutzter Unterhaltungszustand
Bad - Ausstattung	Stand WC Duschtasse ohne Duschtrennung Waschbecken Waschmaschinenanschluss
Sanitärobjekte	weiße Sanitärobjekte

4.1.10. Berechnung der BGF von Gebäude: Einfamilienhaus

Geschoss / Etage Erdgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	12.740 * 9.000	114,66
	Rechteck	+1,000	1,00	5.120 * 3.990	20,43

Geschoss / Etage Dachgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	12.740 * 9.000	114,66
	Rechteck	+1,000	1,00	5.120 * 3.990	20,43

Summe 270,18 m²

4.1.11. 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 Sachvertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
 Ursprüngliches Baujahr 1970 / 1971
 Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag 55 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundriss-gestaltung	2	0
Summe	20	1

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 25 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 1970

4.2. Gebäudebezeichnung: Garage



4.2.1. Allgemeines

Nutzungsart	Stellplatz
Art des Gebäudes	Garage
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	1970 / 1971
Allgemeinbeurteilung	das Objekt ist in einem befriedigenden Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Massivbau Erweiterung der Garage als Abstellraum umfasst mit Kunststofffensterelementen mit Füllung, seitliche Grenz wand zum Nachbargrundstück aus Ziegelmauerwerk mit Lichtband aus Glasbausteinen, Überdachung entsprechend Terrassenüberdachung
Bauschäden und Baumängel	keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich
Wirtschaftliche Wertminderungen	keine erkennbar

4.2.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	keine
Eingangstür	elektrisches Metallschwingtor
Umfassungswände	Mauerwerk
Fußböden	Estrich auf Beton
Heizung	vorhanden

4.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert
--	--------------------

4.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	kein DG
---------------------------	---------

Dachform Flachdach
Dachkonstruktion aus Stahlbeton
Dacheindeckung vermutlich Bitumenbahnen (nicht begutachtet)

4.2.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung verklinkert (straßenseitig und Grenzwand)
Rückseite zum Abstellraum vermutlich nur gestrichen

4.2.6. Mieteinheiten

4.2.6.1. Garage



4.2.6.1.1. Ausstattung:

Anzahl 1,00
Raumnutzung / Grundriss Stellplatz
Fenster Lichtband aus Glasbausteinen
Eingangstür Metalltür mit Lichtausschnitt
Innentüren Metalltür zur Schleuse
Elektroinstallation Stromanschluss vorhanden
Belichtung und Belüftung ausreichend

4.2.7. Berechnung der BGF von Gebäude: Garage

Geschoss / Etage Erdgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	3.120 * 5.890	18,38

Summe 18,38 m²

5. Verkehrswert

Thema	Verkehrs-/Marktwertermittlung für das bebaute Grundstück Lotforsterstr. 18, 41836 Hückelhoven
Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim
Flur / Karte	53
Flurstück	390
Größe	719,00 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	719,00 m ²
Wertermittlungsstichtag	07.01.2025

5.1. 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 Wertermittlungsstichtag (=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.

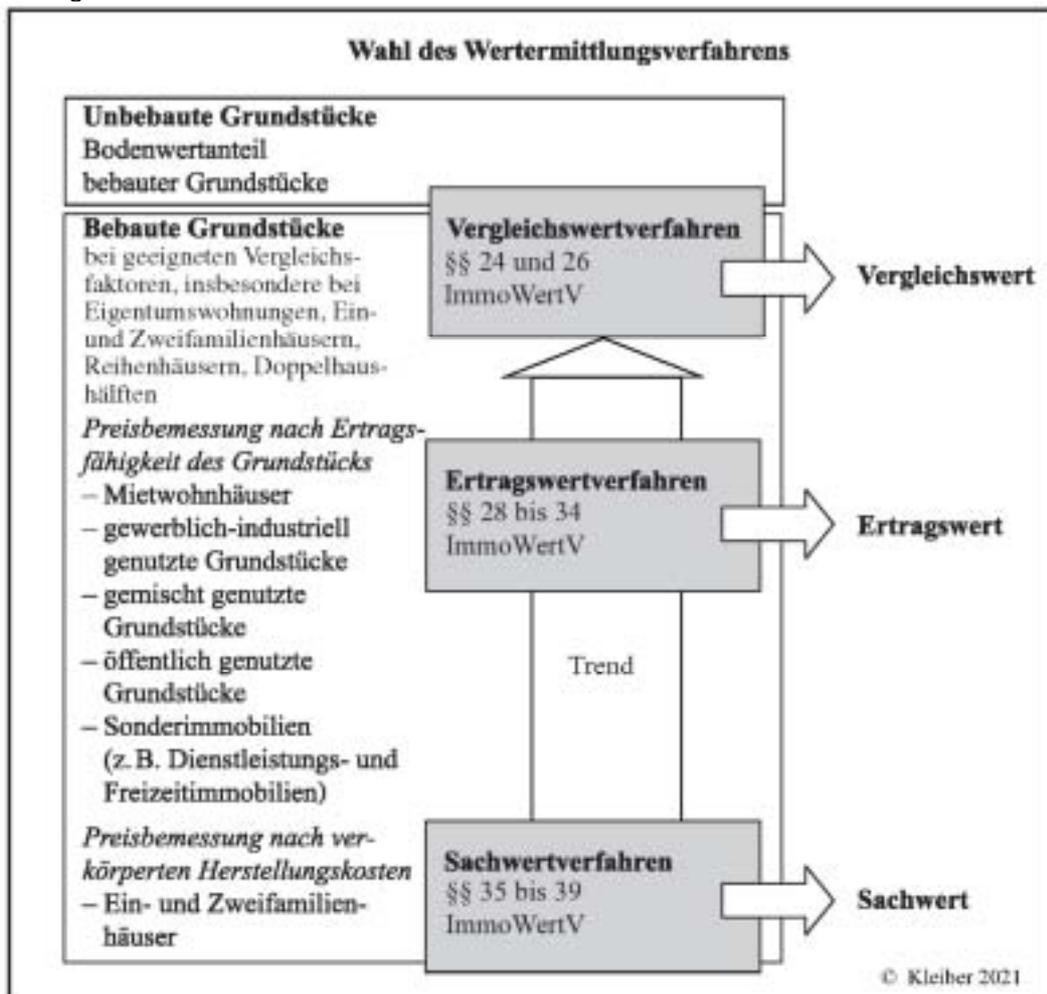
Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 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



5.2. Methodik

5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichsverfahren 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.

5.2.2. 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.

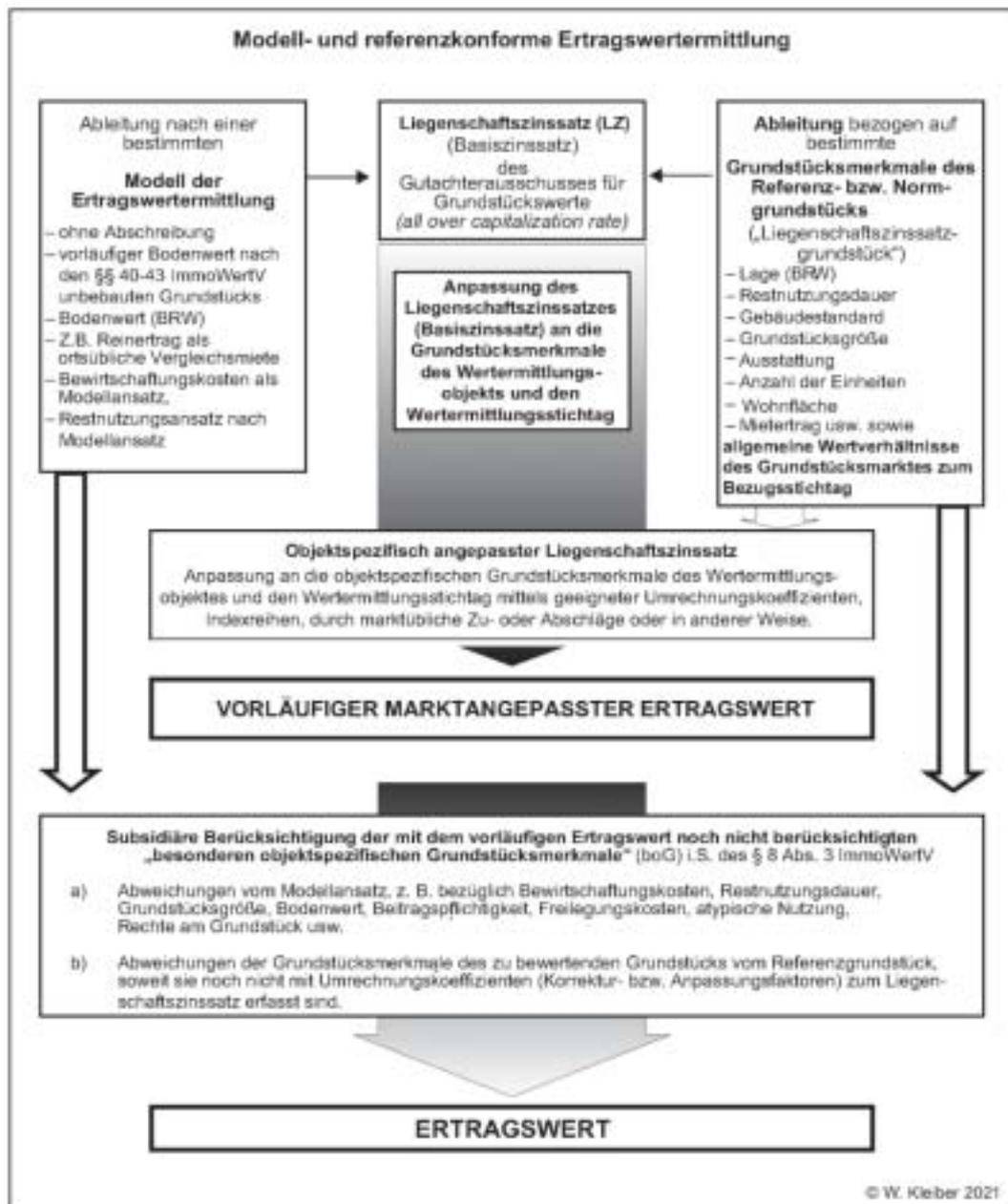
Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

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

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

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

5.2.2.1. 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 Hückelhoven 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:

Garage	0,00 €/Jahr
Wohnen	351,00 €/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	104,00 €/m ²
Wohnen	13,80 €/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
Liegenchaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenchaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenchaftszinssatz 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 Liegenchaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenchaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und ggfs. anzupassen. Der objektspezifische Liegenchaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Die Sachverständige hat den Liegenchaftszins aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg (1,2 %) übernommen

für Grundstück
Liegenchaftszinssatz: 1,10 %

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 25 Jahre

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

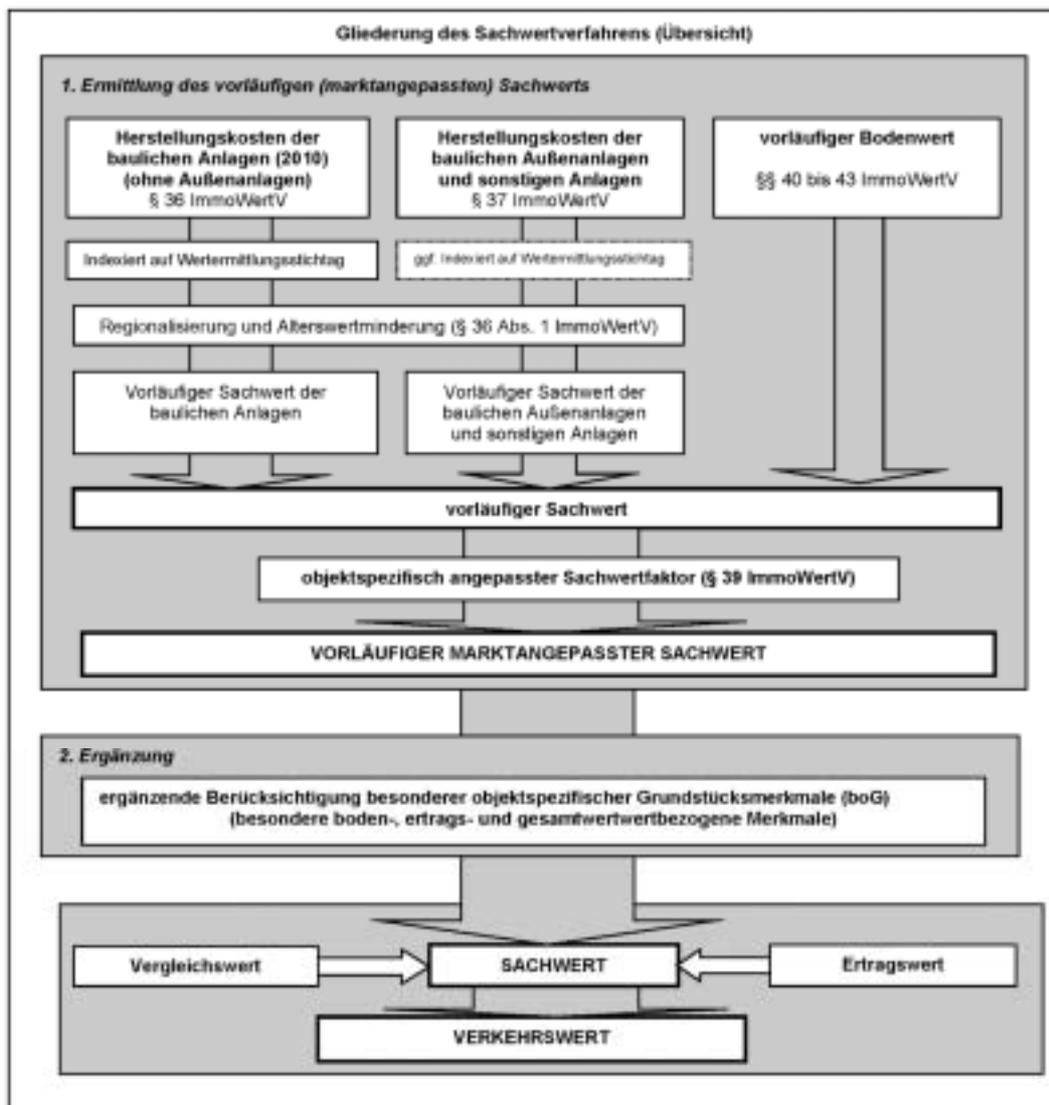
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss 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.

5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutz-baren 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 Außen-anlagen 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, Eingangstreppe 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 mitefasset 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.

5.2.3.1. 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.

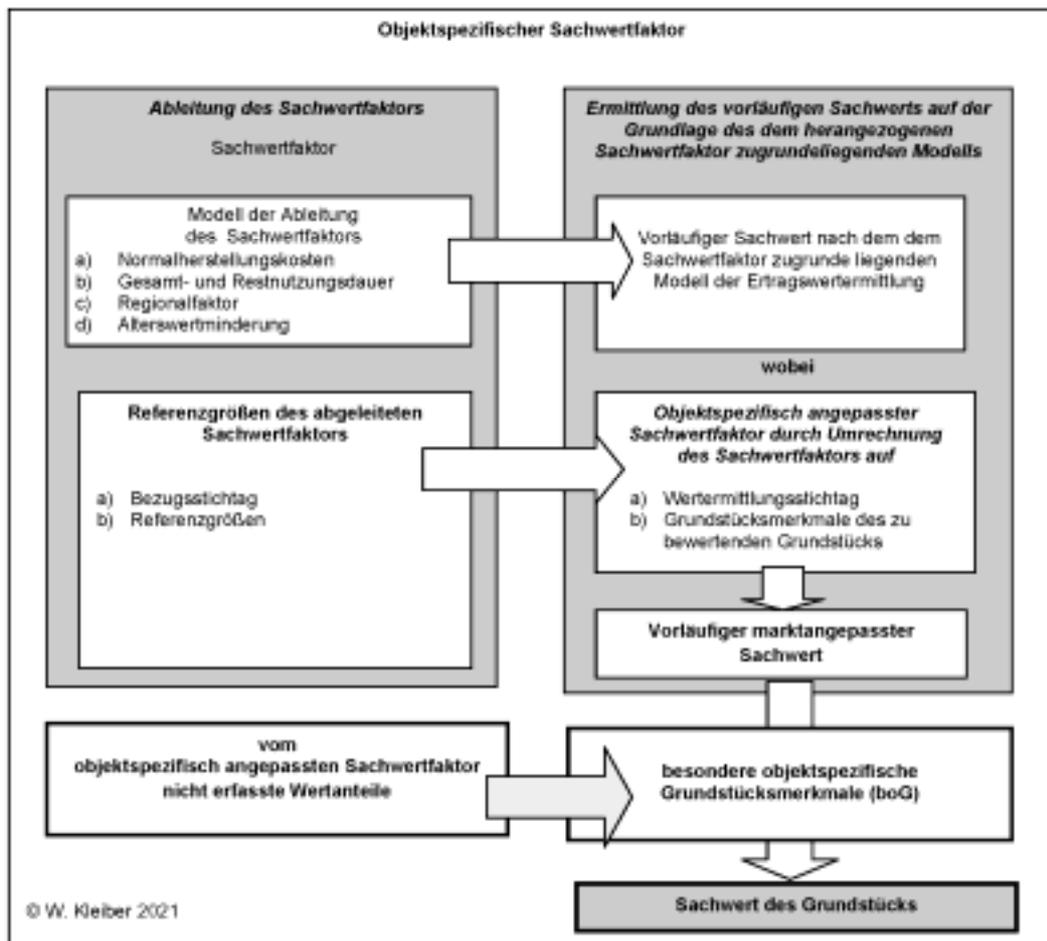
Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

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.

5.3. Wertermittlung - Grundstück

5.3.1. 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.

5.3.2. Bodenwertermittlung

5.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 220,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: gemischt Erschließungsbeitrag: frei Grundstücktiefe von: 35,00 m Anzahl der Vollgeschosse: 1,00 – 2,00

5.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2025 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	666,00 m ² * 220,00 €/m ² = 146.520,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
erschließungsbeitragsfreies Gartenland	53,00 m ² * 25,00 €/m ² = 1.325,00 €	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	666,00 m ²	
erschließungsbeitragsfreies Gartenland	53,00 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		147.845,00 €
Grundstücksgröße		719,00 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		147.845,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		147.845,00 €

5.3.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (tatsächlich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Wohnung EG	106,96	0,00	0,00	0,00
Garage	1,00	0,00	0,00	0,00
Kellergeschoss	0,00	0,00	0,00	0,00

Summe Wohnflächen: 106,96 m²
 Summe Nutzflächen: 0,00 m²

Jährliche Nettokaltmiete 0,00 €

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Wohnung EG	106,96	5,14	550,00	6.600,00
Garage	1,00	50,00	50,00	600,00
Kellergeschoss	0,00	0,00	0,00	0,00

Jährliche Nettokaltmiete 7.200,00 €

Anmerkung

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

Aufgrund bestehender vertraglicher Bindungen weicht die tatsächliche Miete von der am Wertermittlungsstichtag bei Neuvermietung marktüblich erzielbaren Miete ab. Die Mietdifferenz beträgt jährlich: 7.200,00 €.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten 351,00 €

Instandhaltungsaufwendungen 1.580,05 €

Mietausfallrisiko 144,00 €

Summe BWK² (rd. 29 %) - 2.075,05 €

Jährlicher Reinertrag 5.124,95 €

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils³, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) 1,10 % * 147.845,00 € - 1.626,30 €

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 37

³ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

**Liegenschaftszinssatz *
Bodenwertanteil**

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen 3.498,65 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes⁴ 25,00 Jahre (ermittelt)

Barwertfaktor bei 25,00 Jahren Restnutzungsdauer und 1,10 % Liegenschaftszinssatz * 21,753

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen 76.106,13 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil + 147.845,00 €

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils 223.951,13 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein) 0,00 €

5.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau⁶ -10.000,00 €

Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung -10.000,00 €

Ertragswert insgesamt 213.951,13 €

rd. 214.000,00 €

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 37

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 37

5.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

5.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres- betrag €
Garage	1,00	0,00	0,00
Wohnen	1,00	351,00	351,00

Verwaltungskosten 351,00 €
 % von Rohertrag 4,88 %
 Rohertrag 7.200,00 €

5.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres- betrag €
Garage	600,00	2,00	12,00
Wohnen	6.600,00	2,00	132,00

Mietausfallrisiko 144,00 €
 % von Rohertrag 2,00 %
 Rohertrag 7.200,00 €

5.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahres- betrag €
Garage	1,00	104,00	104,00
Wohnen	106,96	13,80	1.476,05

Instandhaltungskosten 1.580,05 €
 % von Rohertrag 21,95 %
 Rohertrag 7.200,00 €

5.3.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau⁷

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Feuchtigkeit KG pauschaler Wertabzug und Terrasse	10.000,00 €	10.000,00 €

Summe Reparaturstau -10.000,00 €

5.3.3.3. Begründungen zu den Faktoren

Nachhaltige Erträge

lt. Mietspiegel der Stadt Hückelhoven Stand 30.10.2023
 Gruppe II (1967-1981) : um 100 m²:
 mittlere Lage: 4,30 - 5,80 €
 gute Lage: 4,20 - 5,70 €/m²

Zuschlag für Einfamilienhäuser i.d.R. + 10 %

⁷ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

je nach Ausstattungsmerkmalen (räumlich, z.B. Badausstattung), Zuschnitt, baulicher und energetischer Zustand) Einordnung innerhalb der ausgewiesenen Spannen

wohnmindernde Ausstattungsmerkmal: fehlende Wärmedämmung oder hier Einfachverglasung sind wermindernd, wenn sie nicht innerhalb der herangezogenen Baualtersklasse üblicherweise vorhanden sind.

Aufgrund der mittleren Lage sowie dem Zustand des Erdgeschossbereiches ist die Wohnung im unteren Drittel der mittleren K Lage (nahezu preisgleich mit guter Lage) einzuordnen und wird mit rd. 5,00 €/m² angenommen. Die Kellerräume befinden sich aufgrund der Feuchtigkeit trotz wohnlicher Nutzung in schlechtem baulichen Unterhaltungszustand und werden nicht mit einem Mietwert bedacht.

erzielbare Miete (nach Instandsetzung/Grundreinigung Badezimmer): 550 €
Mietansatz Garage: 50 €/M

Reparaturstau

Für die Feuchtigkeitsschäden werden keine tatsächlichen Sanierungskosten berücksichtigt sondern ebenso wie für die Terrassenschäden ein pauschaler Wertminderungsansatz.

5.3.4. 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.

5.3.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	270,18
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1970
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.02 Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Normalherstellungskosten⁸ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	638,30 € / m ² 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	$638,30 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 = 638,30 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	638,30 €/m ² BGF
Wertermittlungstichtag	07.01.2025
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	184,75
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungstichtag	$638,30 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 184,75 / 100 = 1.179,26 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 40

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	318.612,47 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	270,18 m ² BGF * 1.179,26 €/m ² BGF =	318.612,47 €
Besondere Bauteile⁹		+ 20.000,00 €
Herstellungskosten des Gebäudes inkl. besondere Bauteile und Einrichtungen		338.612,47 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer¹⁰	25 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 68,75 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 232.796,07 €
Gebäudezeitwert		105.816,40 €

5.3.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

Bauschäden / -mängel¹¹ -9,45 % vom Zeitwert	-10.000,00 €
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)	-10.000,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale	95.816,40 €

5.3.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

5.3.4.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Einfamilienhaus

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.02	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	545	605	695	840	1.050

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
		Außenwände	23	100		
Dach	15	100				

⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 41

¹⁰ Siehe Nebenrechnung auf Seite 16

¹¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 41

Fenster und Außentüren	11	75	25		
Innenwände und -türen	11		50	50	
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100	
Fußböden	5			100	
Sanitäreinrichtungen	9			100	
Heizung	9			100	
Sonstige technische Ausstattung	6		50	50	

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 605 €/m ² BGF	139,15 €/m ² BGF
Dach	15 % * 100 % * 605 €/m ² BGF	90,75 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 75 % * 545 €/m ² BGF + 11 % * 25 % * 605 €/m ² BGF	61,60 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 50 % * 605 €/m ² BGF + 11 % * 50 % * 695 €/m ² BGF	71,50 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 695 €/m ² BGF	76,45 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 695 €/m ² BGF	34,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 695 €/m ² BGF	62,55 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 695 €/m ² BGF	62,55 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 605 €/m ² BGF + 6 % * 50 % * 695 €/m ² BGF	39,00 €/m ² BGF

Summe	638,30 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	2,34

5.3.4.1.2.2. Nebenrechnung Besondere Bauteile (Herstellungskosten)

Bezeichnung	Wert
Kelleraußentreppen	10.000,00 €
Terrasse und Überdachung	10.000,00 €
Summe	20.000,00 €

5.3.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹² - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Feuchtigkeit KG pauschaler Wertabzug	10.000,00 €	10.000,00 €
Summe		-10.000,00 €

5.3.4.2. Berechnung des Gebäudewerts: Garage

Bruttogrundfläche (BGF) in m² 18,38
 Fiktives Baujahr des Gebäudes 1970

Quelle Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Typ 14.1 Standardstufe 3: Fertiggaragen; Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;

¹² Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Normalherstellungskosten¹³ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 12%)

473,00 € / 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

473,00 €/m² BGF * 1,00 = 473,00 €/m² BGF

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 12%)

473,00 €/m² BGF

Wertermittlungsstichtag

07.01.2025

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)

184,75

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 12%) am Wertermittlungsstichtag

473,00 €/m² BGF * 184,75 / 100 = 873,87 €/m² BGF

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 12%)

16.061,73 €

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten

18,38 m² BGF * 873,87 €/m² BGF = 16.061,73 €

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

Restnutzungsdauer

25 Jahre

Wertminderung wegen Alters (Linear) 68,75 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

- 11.042,44 €

Gebäudezeitwert

5.019,29 €

¹³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 43

5.3.4.2.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Faktoren der objektspezifischen
 Marktanpassung**

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

**Vorläufiger Gebäudesachwert
 inkl. der objektspezifischen
 Grundstücksmerkmale** 5.019,29 €

5.3.4.2.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

5.3.4.2.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Garage

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Typ 14.1	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
			245	485	780

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	30				100	
Konstruktion	20				100	
Dach	20				100	
Fenster und Außentüren	10				100	
Fußböden	10			50	50	
Sonstige technische Ausstattung	10				100	

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	30 % * 100 % * 485 €/m ² BGF	145,50 €/m ² BGF
Konstruktion	20 % * 100 % * 485 €/m ² BGF	97,00 €/m ² BGF
Dach	20 % * 100 % * 485 €/m ² BGF	97,00 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	10 % * 100 % * 485 €/m ² BGF	48,50 €/m ² BGF
Fußböden	10 % * 50 % * 245 €/m ² BGF + 10 % * 50 % * 485 €/m ² BGF	36,50 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	10 % * 100 % * 485 €/m ² BGF	48,50 €/m ² BGF

Summe	473,00 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	3,95

5.3.4.3. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	334.674,20 €	
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 entsprechend Sachwertmodell im Grundstücksmarktbericht mit 8,00 % der Herstellungskosten bewertet.	
8,00 % aus 334.674,20 €	26.773,94 €	
Baunebenkosten 0,00 %	<u>0,00 €</u>	
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)		26.773,94 €
Gesamtnutzungsdauer	80,00 Jahre	
Restnutzungsdauer (geschätzt)	25,00 Jahre	
Wertminderung wegen Alters 68,75 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 18.407,08 €
Wert der Außenanlagen insgesamt		8.366,86 €

5.3.4.4. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	110.835,69 €
Wert der Außenanlagen	8.366,86 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	147.845,00 €
Vorläufiger Sachwert	267.047,55 €

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

Sachwertfaktor laut GMB bei EFH und ZFH bei einem vorläufigen SW i.H. von 275.000 €: 0,91 (-9 %).

aufgrund deutlichen Instandhaltungsstaus, schlechter energetischer Situation (Einfachverglasung), aber mittlerer bis guter Lage wird der Sachwertfaktor rd. 5 % niedriger als der kreisweite Durchschnitt eingeschätzt auf - 14 %

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 -14,00 % 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)	267.047,55 €
Allgemeiner Marktanpassungs- Zu- / Abschlag hier -14,00 %	-37.386,66 €
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	229.660,89 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-10.000,00 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	0,00 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	219.660,89 €
Gerundeter Sachwert	rd. 220.000,00 €

¹⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 45

5.3.4.6. Begründungen zu den Faktoren

Restnutzungsdauer (RND)

trotz Modernisierung von Bad und WC, die als einzige Modernisierungsmaßnahme zu einer Verlängerung der RND führen würden, wird die RND aufgrund des schlechten Unterhaltungsstandes leicht gesenkt (keine Berücksichtigung der Modernisierungspunkte)

Baumängel & Bauschäden

Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, vermutlich aufgrund
-Undichtigkeiten Kelleraußenabdichtung zw. Fundamenten und Kelleraußenwänden
-unzureichende Dichtigkeit der Bodenplatte

Eine Schätzung der Sanierungskosten wurde nicht durchgeführt. Bei Freilegung und Abdichtung der Kelleraußenwände sowie Anbringen von Sanierputz sind allerdings für die mittleren Schäden Kostendimensionen zwischen mind. 10.000 und 20.000 € anzunehmen. Auch für die Beseitigung der extremen Verschmutzungen / erforderlichen Austausch (z.B. der Verglasung im Badezimmerbereich) sind Kosten aufzubringen.

In der Verkehrswertermittlung (erzielbarer Verkaufspreis) entspricht die Wertminderung durch Baumängel und -schäden nicht zwangsläufig den tatsächlichen Kosten zur Schadenbeseitigung. Die Wertminderung ist immer abhängig von der konjunkturellen Marktlage (Angebot/Nachfrage), der Lage (Bodenwertniveau/Ballungsgebiet/ ländlicher Bereich), dem Gebäudealter etc. sowie der zwingenden Erfordernis der Beseitigung.

Im vorliegenden Fall führt die Feuchtigkeit nicht zu einer Minderung der Standsicherheit des Gebäudes, die Nutzbarkeit der Kellerräume als solche ist möglich.

Ein Schema zur Bewertung des Markteinflusses (welche Bewertung der Markt der Schadensbeseitigungshöhe beimitst) verdeutlicht den Werteeinfluss durch den Bauschaden. Hierbei werden zur Bestimmung der Kategorie des Schadenseinflusses (von 0-4) Schadensart, -umfang, Lage, Baujahr und Teilmarkt gewichtet.

Erkennbar ist ein geringer bis mittlerer Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert. Bei Anwendung des Bewertungsschemas ist die Wertminderung mit rd. 35 % der Sanierungskosten anzunehmen.

Hieraus ergibt sich eine Wertminderung i.H. von rd. 10.000 € (rd. 30.000 € * 35 %).

Kategorie	Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert	Wertminderung (in % der Kosten)
0	Kein Einfluss	0
1	Geringer Einfluss	25
2	Mittlerer Einfluss	50
3	Starker Einfluss	75
4	Sehr starker Einfluss	100

Werteinfluss der Wertminderung durch den Bauschaden (angenommene Spanne 0 - 100 %)			
Merkmal	Gewicht in %	Kategorie 0 - 4 0 = gering 4 = hoch	Gewicht * Punkte
Schadensart	25%	3	0,75
Schadensumfang	15%	1	0,15
Lage	25%	2	0,5
Baujahrsklasse	15%	1	0,15
Teilmarkt (EFH/MFH)	20%	3	0,6
Summe	100%		1,4

Außenanlagen

8 % entsprechend Sachwertmodell im
Grundstücksmarktbericht

6. Verkehrswert

Zusammenstellung

	Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Ertragswert (€)	Verkehrswert (€)
Grundstück	148.000,00	220.000,00	214.000,00	220.000,00

Der zur Plausibilisierung ermittelte Ertragswert bestätigt den marktangepassten Sachwert hinreichend genau.

Verkehrswert für das gesamte Grundstück in 41836 Hückelhoven, Lotforsterstr. 18

Gemarkung Hückelhoven-Ratheim

Flur / Karte 53
Flurstück 390

Wertermittlungsstichtag 07.01.2025

Verkehrswert / Marktwert **220.000,00 €**

**Belastungen nicht im Marktwert
enthalten** 0,00 €

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

7. Verzeichnis der Anlagen

- Umgebungsfotos
- Kreiskarte
- Stadtplan
- Flurkartenauszug M 1:500 (verkleinert)
- Bauantragszeichnungen 1969 mit Ergänzungseintragung, M:100

7.1. Umgebungsfotos



Lotforsterstr. Richtung Nordwest



Lotforsterstr. Richtung Südost

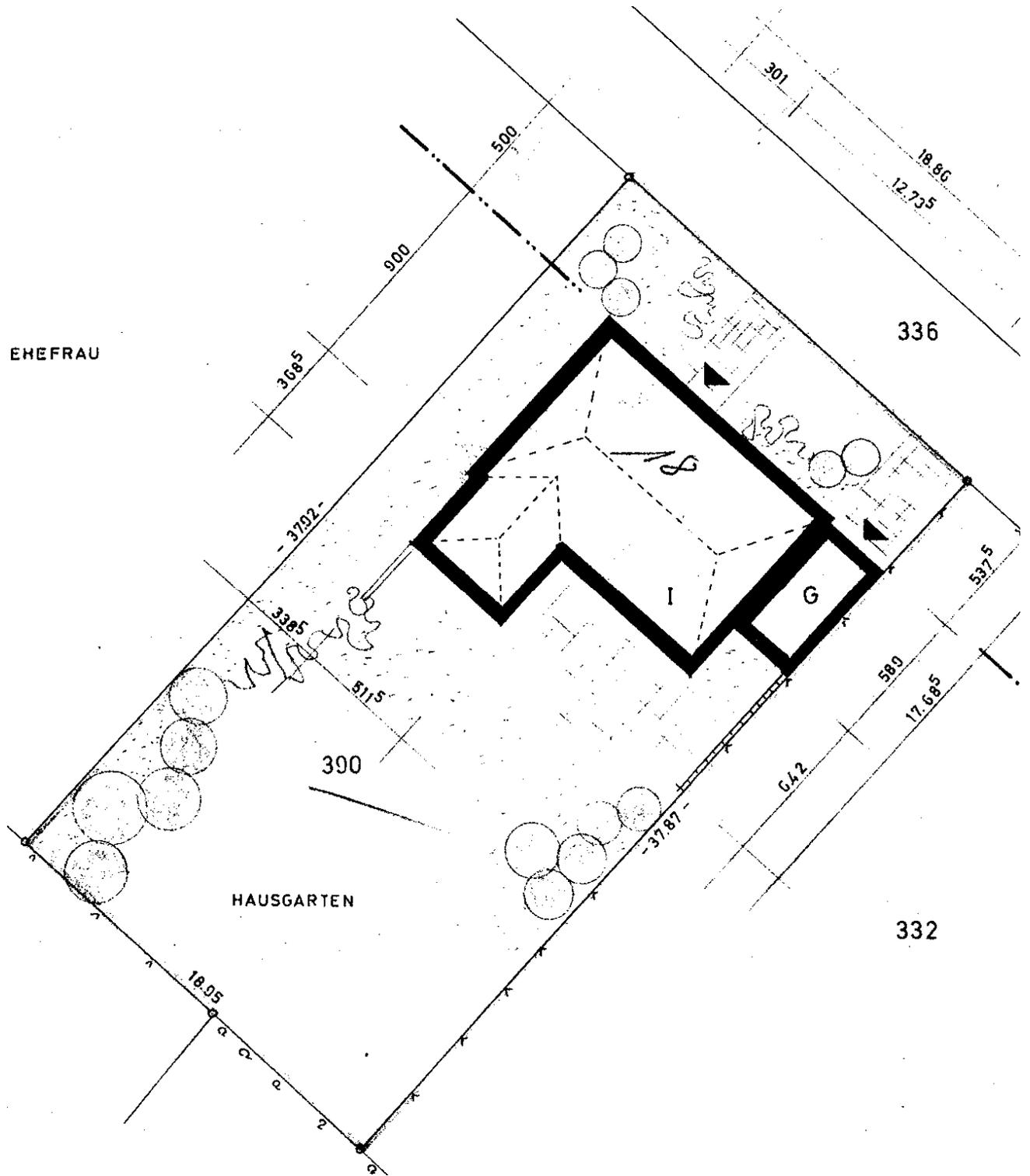


Parkplatz vor Kindergarten

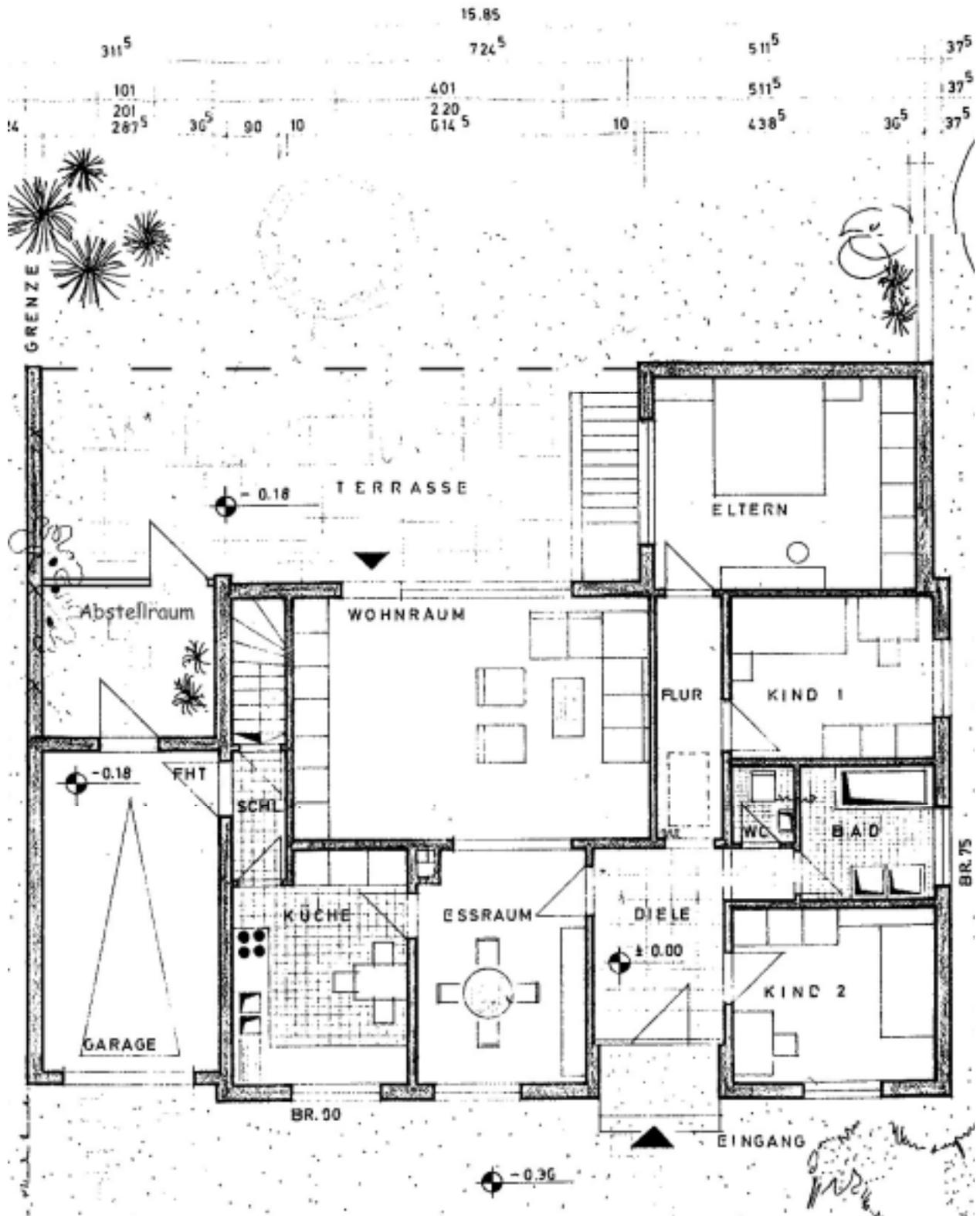
7.4. Flurkartenauszug M 1:500 (verkleinert)



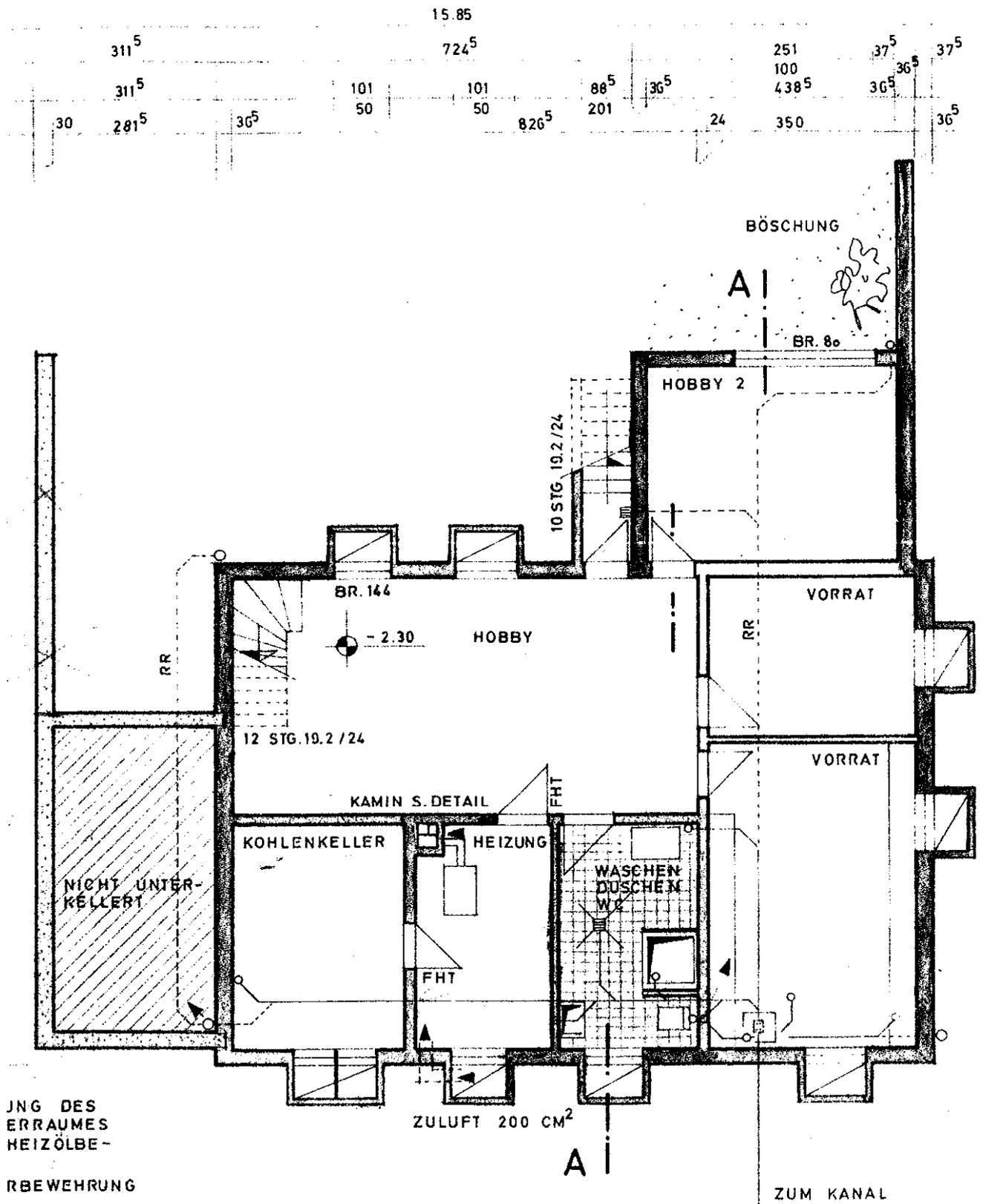
7.5. Lageplan zum Bauantrag, M 1:500 (verkleinert)



7.6. Bauantragszeichnungen, M:100 mit Ergänzungseintragung



Erdgeschoss



Kellergeschoss

8.2. 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
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), neugefasst und zuletzt geändert am 07.11.2022
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