

GUTACHTEN

über den unbelasteten Verkehrswert (Marktwert)
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem
Zweifamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück
in 58762 Altena, Feldstraße 56



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit
dem Aktenzeichen 005 K 13/23

Der **unbelastete Verkehrswert (Marktwert) des
Grundstücks** wurde zum Wertermittlungstichtag
28.02.2024 ermittelt mit rd.

178.000,00 €

Ursula Jung

Zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung ZIS
Sprengnetter Zert (S) nach
DIN EN ISO/IEC 17024

JUNG Immobilien-
wertermittlung GmbH
Schultheißstraße 14
59889 Eslöhe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

<https://www.juwert.de>

11. März 2024

Aktenzeichen: 3300

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 23
Seiten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	4
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Zweifamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	15
3.2.5.2	Wohnung Erdgeschoss	15
3.2.5.3	Anbau	16
3.2.5.4	Wohnung Dachgeschoss.....	16
3.2.5.5	Spitzboden	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.3	Garagen.....	18
3.4	Außenanlagen	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)	20
4.1	Grundstücksdaten.....	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A"	22
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A"	24
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe....	24
4.4.3	Sachwertberechnung.....	28
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	29
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A"	35
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	35
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.5.3	Ertragswertberechnung	38

4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	38
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "Restfläche"	41
4.7	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "Restfläche"	43
4.7.1	Sachwertberechnung.....	43
4.7.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	44
4.8	Ertragswertwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "Restfläche"	47
4.8.1	Ertragswertberechnung	47
4.8.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	48
4.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	49
4.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	49
4.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	49
4.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	49
4.9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	49
4.9.5	Verkehrswert (Marktwert)	51
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	53
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	53
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	54
5.3	Verwendete fachspezifische Software	54
6	Verzeichnis der Anlagen	54

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus, einer Doppelgarage und einer Reihengarage
Objektadresse	Feldstraße 56, 58762 Altena
Aktenzeichen des Amtsgerichts	005 K 13/23
Wertermittlungstichtag	28.02.2024
Ortstermin	28.02.2024
Grundbuch	Altena, Blatt 463, lfd. Nr. 3
Katasterangaben	Gemarkung Altena, Flur 11, Flurstück 559
Grundstücksfläche	1.512 m ²
Art der Gebäude	Zweifamilienhaus, Doppelgarage, Reihengarage (4 Garagen)
Baujahre	Zweifamilienhaus: 1956 Doppel- und Reihengarage: 1970
Brutto-Grundflächen (BGF)	Zweifamilienhaus: rd. 270 m ² Doppelgarage: rd. 34 m ² Reihengarage: rd. 65 m ²
Wohnfläche	rd. 143 m ²
Bodenwert	rd. 81.760 €
Sachwert	rd. 183.000 €
Ertragswert	rd. 173.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. +8.000 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 178.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 1.245 €/m ²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus, einer Doppelgarage und einer Reihengarage (4 Garagen)
Objektadresse:	Feldstraße 56 58762 Altena
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Altena, Blatt 463, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Altena, Flur 11, Flurstück 559 (1.512 m ²) Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgröße übereinstimmt.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 09.01.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 005 K 13/23) vom 09.01.2024 wurde ich zur Sachverständigen bestellt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena
Wertermittlungsstichtag:	28.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.02.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 28.02.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 12.02.2024 fristgerecht informiert.
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Zweifamilienhaus konnte dabei in Augenschein genommen werden. Von den Garagen konnte nur eine (Doppelgarage linke Seite) von innen nicht besichtigt werden. Für die anderen Garagen wird die gleiche Ausstattung und Beschaffenheit wie für die besichtigte Garage zugrunde gelegt.

- Teilnehmer am Ortstermin: Mitglied der Eigentümergemeinschaft (aus Datenschutzgründen nicht genannt), die Sachverständige und die Mitarbeiter Mara Dnnebacke-Jung und Jrg Jung
- herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.01.2024
 - Beschluss vom 09.01.2024
- Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 2024
 - Stadtplan im Maßstab 1:20.000, Stand 2024
 - Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2024
 - Grundrisse und Schnitt vom 26.07.1954
 - Bauschein vom 05.05.1955
 - Schreiben der Stadt Altena (keine Genehmigung zum Ausbau des Spitzbodens) vom 25.04.1984
 - Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus (berdachter Freisitz) vom 23.01.1990, Stadt Altena
 - Baubeschreibung des Anbaus vom November 1989
 - Berechnungen zur Errichtung des Anbaus vom November 1989
 - Grundriss Anbau vom November 1989
 - Lageplan zur Errichtung von 6 Fertiggaragen mit Genehmigungsstempel vom 09.04.1970
 - Baubeschreibung zur Errichtung von 6 Fertiggaragen mit Genehmigungsstempel vom 09.04.1970
 - Grundstücksmarktbericht 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis (ohne die Städte Lüdenscheid und Iserlohn)
 - Mietspiegel für den Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie die Stadt Schwerte, Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., Stand 01.12.2023
 - Bodenrichtwert BORIS-NRW, Stand 01.01.2023
 - Auskunft über Erschließungsbeiträge und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes vom 05.03.2024, Stadt Altena
 - Auskunft über die Kanalanschlussbeiträge und die Kanal-Dichtigkeitsprüfung vom 29.02.2024, Abwasserwerk Stadt Altena
 - telefonische Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 07.03.2024, Stadt Altena
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.01.2024, Stadt Altena
 - telefonische Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 07.03.2024, Stadt Altena

- telefonische Auskunft zur Hochwassergefährdung vom 07.03.2024, Stadt Altena
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.01.2024, Märkischer Kreis
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 24.01.2024, Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Protokollierung der Ortsbesichtigung

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Grundstück ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Herstellung, Befestigung, Unterhaltung, Beleuchtung und Entwässerung eines Zugangsweges) und eine Grunddienstbarkeit (Brunnenbenutzungsrecht) belastet. Diese Eintragungen sind aus dem Jahr 1964 und die Bewilligungen mit den genauen Angaben zur Lage liegen nicht mehr vor.

Verfahrensbedingt werden die Werte der Rechte im Gutachten nicht ermittelt und nicht im Verkehrswert berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Altena (ca. 16.400 Einwohner); Stadtteil Mhlendorf
berrtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene groere Städte:</u> Iserlohn (ca. 15 km entfernt), Lüdenscheid (ca. 17 km entfernt), Hagen (ca. 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 90 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 236 (ca. 2 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 15 km entfernt, A 46 (ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Altena (ca. 2,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 48 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich am Rand von Mhlendorf, ca. 2 km vom Zentrum und den Geschäften des täglichen Bedarfs entfernt. Eine Grundschule befindet sich in Mhlendorf ca. 1 km entfernt; Kindergärten und weiterführende Schulen sind in anderen Stadt- und Ortsteilen. ffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	berwiegend wohnbauliche Nutzungen, Ein- und Zweifamilienhäuser; offene, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine

Topografie: Hanggrundstück, von der Straße stark ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 33 m

mittlere Tiefe:
ca. 46 m

Grundstücksgröße:
1.512 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße, Nebenstraße;
Straße mit wenig Verkehr

Straßenausbau: vollständig ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn;
Gehwege beidseitig vorhanden;
Parkstreifen/ Parkbuchten nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen: Eine Pflicht für die Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen hat die Stadt Altena nicht festgelegt. Es wird ein dichtes Abwassersystem unterstellt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses, grenznahe Bebauung der Doppelgarage, Grenzbebauung der Reihengarage;
eingefriedet teils durch Stützmauer, überwiegend keine Einfriedung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Hochwassergefährdung: Gemäß der telefonischen Auskunft der Stadt Altena besteht für das Bewertungsobjekt keine Hochwassergefährdung.

bergbauliche Verhältnisse: Das Bewertungsobjekt liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Im Bereich des Bewertungsobjekts wurde kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Altlasten:

Das Bewertungsobjekt ist weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen als Verdachtsfläche aufgenommen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.01.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Altena, Blatt 463 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Herstellung, Befestigung, Unterhaltung, Beleuchtung und Entwässerung eines Zugangsweges) zu Gunsten der Stadtgemeinde Altena zu Altena. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Juni 1932 (Not. Reg.94/32 Name aus Datenschutzgründen nicht genannt) eingetragen am 6. Juli 1932. Mithaft besteht in Altena Blatt 377. Umgeschrieben am 31. August 1964.

lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Brunnenbenutzungsrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzellen Gemarkung Altena Flur 5 Flurstücke 174/4, 174/5, 174/6. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. November 1954 eingetragen am 4. Februar 1955. Umgeschrieben am 31. August 1964.

lfd. Nr. 9

Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Hinweis:

Die Bewilligungen zu diesen Eintragungen (lfd. Nrn. 1 und 2) mit den genauen Angaben zur Lage liegen nicht mehr vor. Die Sachverständige konnte bei der Besichtigung keine Faktoren für eine Beeinträchtigung erkennen.

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihung, Verkauf, geringstem Gebot o. ä. sachgerecht berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Bodenordnungsverfahren sind gemäß der telefonischen Auskunft der Stadt Altena nicht vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Hinweise auf Baulasten. Diese Angabe der Stadt Altena ist jedoch unverbindlich, da aufgrund des Cyberangriffs die Historie der Flurstücksbezeichnungen nicht abgefragt werden kann. <i>Daher ist es möglich, dass sich auf älteren Flurstücksbezeichnungen Baulasten befinden, die für die nachfolgenden Flurstücksbezeichnungen fortgelten, sowie es möglich ist, dass sich die Flurstücksbezeichnungen inzwischen geändert haben und die Baulasten unter den neuen Flurstücksbezeichnungen eingetragen worden sind.</i>
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht gemäß der telefonischen Auskunft der Stadt Altena nicht. Auch in unmittelbarer Umgebung befindet sich kein Denkmal.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans. Der B-Plan Nr. 1 trifft folgende Festsetzungen: WA = Allgemeines Wohngebiet II = 2 Vollgeschosse 0,3 = Grundflächenzahl o = offene Bauweise

Diese Auskunft wurde telefonisch bei der Stadt Altena erkundet.

sonstige Satzungen: sind gemäß der telefonischen Auskunft der Stadt Altena nicht vorhanden

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgefhrt. Die Baugenehmigungen fr die Errichtung des Zweifamilienhauses und des Anbaus liegen vor. Fr den Ausbau des Spitzbodens wurde eine Bauvoranfrage gestellt. Mit Datum vom 25.04.1984 wurde dieser Antrag zur Nutzungsänderung von der Stadt Altena abgelehnt. Die Übereinstimmung des ausgefhrten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprft. Bis auf den ausgebauten Spitzboden wurden ansonsten keine offensichtlich erkennbaren Widersprche festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalitt der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstcksqualitt): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstck liegt an einer öffentlichen Straße (Anliegerstraße EB 1974), die endgltig hergestellt ist.

Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. des BauGB und ein Kanalanschlussbeitrag nach den Vorgaben des Kommunalabgabengesetzes NRW (KAG NRW) fallen nicht mehr an.

Straßenbaubeiträge nach KAG NRW können bei jeder nochmaligen Herstellung einer Anlage wiederkehrend entstehen, stehen aber derzeit nicht an.

2.7 Hinweise zu den durchgefhrten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

vgl. Anlage 5 und 6 und die nachfolgende Gebäudebeschreibung;

Das Grundstck ist mit einem Zweifamilienhaus, einer Doppelgarage und einer Reihengarage (4 Garagen) bebaut. Weitere Kfz-Stellplätze sind nicht vorhanden. Die Wohnungen stehen leer. 5 Garagen sind vermietet, eine steht leer.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage fur die Gebudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es fur die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausfuh-rungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen konnen Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben uber nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, Hinweisen wahrend des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der ublichen Ausfuh-rung im Baujahr. Die Funktionsfahigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht gepruft; im Gutachten wird die Funktionsfahigkeit unterstellt. Im Rahmen der Wertermittlung wird die statische Unversehrtheit bzw. die Einhaltung von bestimmten gesetzlichen Best-immungen, wie z. B. Feuerschutz unterstellt.

Baumangel und -schaden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstorungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschaden und Baumangel auf den Verkehrswert nur pauschal berucksichtigt wor-den. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezuglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schadlinge sowie uber gesundheits-schadigende Baumaterialien wurden nicht durchgefuhrt.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; 1-2-geschossig; unterkellert (KG konnte Vollgeschoss sein); ausgebautes Dachgeschoss; ausgebauter Spitzboden (Ausbau nicht genehmigt); freistehend; 1-geschossiger Anbau
Baujahr:	Zweifamilienhaus 1956 (gema Bauakte), Anbau 1990 (gema Bauakte)
Modernisierung:	nicht modernisiert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Giebel und Gauben mit Schiefer verblendet; Anbau: Mauerwerk mit Anstrich, Giebel mit Schiefer verblendet

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

vgl. Anlage 5 und 6;

Kellergeschoss:

Waschküche, Heizungsraum, Kellerräume

Erdgeschoss:

Küche, Vorrat, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und Flur;

Wohnfläche: 73,26 m²

Dachgeschoss:

Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und Flur;

Wohnfläche: 69,92 m²

Spitzboden:

2 Zimmer und Bad (Ausbau nicht genehmigt)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Zweifamilienhaus: nicht bekannt Anbau: Beton B 25
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellerdecke: Stahlbeton Decken über Erd- und Dachgeschoss: Holzbalkendecken (gemäß sachverständiger Schätzung)
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Treppe zum Dachgeschoss:</u> Holztreppe, Holzgeländer <u>Treppe zum Dachgeschoss:</u> Stahlkonstruktion mit Holzstufen, Metallgeländer
Hauseingang:	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt (Rückseite des Hauses)
Dächer:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdcher <u>Dachform:</u> Satteldächer <u>Dacheindeckung:</u>

Dachpfannen

Dachflächen des Zweifamilienhauses gedämmt (gemäß sachverständiger Schätzung)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	2 Gasthermen, Baujahr ca. 2011; Flachheizkörper, Rippenheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	über die Gasthermen

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten werden nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnung Erdgeschoss
- Anbau
- Wohnung Dachgeschoss
- Spitzboden

3.2.5.2 Wohnung Erdgeschoss

Bodenbeläge

Flur/ Wohnzimmer/ Schlafzimmer:	Teppichboden
Küche/ Vorrat:	PVC
Bad:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, im Bad und im Vorrat Fliesen
Deckenbekleidungen:	überwiegend Holzvertäfelungen, im Schlafzimmer Styroporplatten

Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Baujahr 1981; Rollläden aus Holz
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt; Zimmertüren aus Holz, teils mit Lichtausschnitt; Zargen aus Holz
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad:</u> Wanne, Dusche, Stand-WC, Waschbecken; ältere Ausstattung, graue Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen festgestellt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.5.3 Anbau

Bodenbeläge:	keine, gepflasterte Fläche
Wandbekleidungen:	keine, Mauerwerk
Deckenbekleidungen:	Holzvertfelung
Fenster:	Kunststofffenster
Türen:	Kunststofftren mit Lichtausschnitt
sanitäre Installation:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen festgestellt
Sonstiges:	nicht beheizt

3.2.5.4 Wohnung Dachgeschoss

Bodenbeläge

Wohnzimmer/ Schlafzimmer:	Laminat
Küche:	PVC

Bad/ Flur:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, im Flur Putz, im Bad Fliesen
Deckenbekleidungen:	berwiegend Holzvertfelungen, im Schlafzimmer Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Baujahr 1981
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt; Zimmertüren aus Holz; Zargen aus Holz
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad:</u> Wanne, Stand-WC, Waschbecken; ältere Ausstattung, graue Sanitrobenkte
besondere Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen festgestellt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.5.5 Spitzboden

Bodenbeläge

Zimmer:	Parkett
Bad:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, im Bad Fliesen
Deckenbekleidungen:	Holzvertfelung
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Baujahr 1981; Dachflächenfenster aus Holz
Türen:	Zimmertüren aus Holz; Zargen aus Holz
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad:</u> Dusche, Stand-WC, Waschbecken; ältere Ausstattung, graue Sanitrobenkte

besondere Einrichtungen: keine

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen festgestellt

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: 3 Dachgauben,
Eingangsberdachung

besondere Einrichtungen: keine

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen festgestellt

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand insgesamt ist zufriedenstellend.
Es besteht Renovierungsbedarf.

3.3 Garagen

Gebäudeart: Doppelgarage:
eingeschossig;
nicht unterkellert;
2 Fertiggaragen aus Stahlbeton-Fertigteilen in Beton
B 450

Reihengarage (4 Garagen):
eingeschossig;
nicht unterkellert;
4 Fertiggaragen aus Stahlbeton-Fertigteilen in Beton
B 450

Baujahr: 1970

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: nicht bekannt

Wände: Kassettenplatten mit ebenen Außenflächen

Dächer: Flachdächer;
Konstruktion aus Bimsbeton-Stegdielen nach DIN
4028 und Spannbeton-Kassettenplatten;
Abdichtung mit verschweißten Bitumenbahnen

Tore: Schwingtore aus Stahl

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, asphaltierte und gepflasterte Flächen, gepflasterter Hauseingang, Betontreppen mit Schäden, Metallgeländer, Stützmauern, Beet mit Sträuchern, mit Gras bewachsener Hang, Laubmischwald am südlichen Rand; überwiegend keine Einfriedung, teils mit Stützmauer

4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Zweifamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück in 58762 Altena, Feldstraße 56 zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Altena	463	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Altena	11	559	1.512 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Zweifamilienhaus	1.350 m ²
Restfläche	Garagen	162 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflchen		1.512 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) wird der Verkehrswert des Grundstücks mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** und des **Ertragswertverfahrens** ermittelt, weil diese zur Erzielung von Erträgen und zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 13 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse

vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	30 m
Grundstücksbreite	=	20 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	28.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 1.512 m ² Bewertungsteilbereich = 1.350 m ²
Grundstückstiefe	=	46 m
Grundstücksbreite	=	33 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 85,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	28.02.2024	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	85,85 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.512	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II	I-II	×	1,00	E2
Tiefe (m)	30	46	×	0,63	E3
Breite (m)	20	33	×	1,00	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	54,09 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	54,09 €/m²	
Fläche			×	1.350 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	73.021,50 € <u>rd. 73.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2024 insgesamt **73.000,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren durchschnittlich um 1,1% pro Jahr gestiegen. Das ergibt zum Wertermittlungsstichtag einen Anstieg von rd. 1%.

E2

Es ist keine Anpassung erforderlich.

E3

Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis hat keine Anpassungsfaktoren für die Tiefe abgeleitet. Daher greift die Sachverständige hilfsweise auf die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses im Hochsauerlandkreis zurück und erachtet den Faktor 0,63 für angemessen.

E4

Es ist keine Anpassung erforderlich.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflchenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kellerauentreppen, Eingangstrep-pen und Eingangsberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aus-sagt – normalen, d. h. Üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Ein-richtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstat-tungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Nor-malherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebu-den, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND)

des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 geschtzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverstndige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schtzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. . Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	755,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	270,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	11.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	214.850,00 €
Baupreisindex (BPI) 28.02.2024 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	383.077,55 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	383.077,55 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		16 Jahre
• prozentual		80,00 %
• Faktor	x	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	76.615,51 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		76.615,51 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.830,78 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	80.446,29 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	73.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	153.446,29 €
Sachwertfaktor	x	1,08
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	8.286,10 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	157.435,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	8.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	165.435,89 €
	rd.	165.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von der Sachverständigen durchgeführt.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	23,0 %	68,0 %	9,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	

Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztrep- pen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Aus- führung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenflie- sen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- o- der Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	23,0	150,65
2	725,00	68,0	493,00
3	835,00	9,0	75,15
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 718,80			
gewogener Standard = 1,9			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 718,80 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV

• Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 754,74 €/m² BGF
 rd. 755,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gauben	10.000,00 €
Eingangsüberdeckung	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	11.000,00 €

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften

Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (76.615,51 €)	3.830,78 €
Summe	3.830,78 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird entsprechend dem Sachwertmodell mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWertV, Anlage 2 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1956 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergibt sich 1 Modernisierungspunkt (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	ca. 2011
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	

Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grund- rissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		1,0	0,0	

Ausgehend von 1 Modernisierungspunkt, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1956 = 68$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 68 \text{ Jahre} =$) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (16 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 16 \text{ Jahre} =$) 64 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 64 \text{ Jahre} =$) 1960.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 16 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1960

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der von dem Gutachterausschuss angegebenen Sachwertfaktoren bestimmt. Bei einem vorläufigen Sachwert von 175.000 € wurde ein Sachwertfaktor von 1,08 und bei einem vorläufigen Sachwert von 150.000 € wurde ein Sachwertfaktor von 1,10 ermittelt. Dementsprechend wird bei dem vorläufigen Sachwert von 170.000 € (Zweifamilienhaus und Garagen) ein Sachwertfaktor von 1,08 angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die zusätzliche Marktanpassung ist aufgrund der gestiegenen Zinsen, dem dadurch restriktiven Verhalten der finanzierenden Banken, den derzeit noch nicht abschätzbaren zukünftig

nötigen energetischen Maßnahmen mit der dadurch verbundenen rückgängigen Immobiliennachfrage und dem größer gewordenen Verhandlungsspielraum beim Kaufpreis erforderlich. Die Sachverständige hält einen Abschlag von 5% vom vorläufigen Sachwert für angemessen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (165.721,99 €)	-8.286,10 €
Summe	-8.286,10 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	8.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Spitzbodenausbau * 2.000,00 € • Anbau (berdeckter Freisitz) ** 6.000,00 € 	
Summe	8.000,00 €

* Spitzbodenausbau

Die ausgebaute Spitzboden wird auf ca. 15 m² geschzt. Der Ausbau wird mit 2.000 € alterswertgemindert in Ansatz gebracht.

** Anbau

Der Anbau hat eine Brutto-Grundfläche von 14,78 m². Die Baugenehmigung ist vom 23.01.1990. Der Anbau wird mit 6.000 € alterswertgemindert in Ansatz gebracht.

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung

marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden

kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	Wohnung EG	73,26		5,30	388,28	4.659,36
	Wohnung DG	69,92		5,30	370,58	4.446,96
Summe		143,18	-		758,86	9.106,32

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.106,32 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.803,06 €
jährlicher Reinertrag	= 6.303,26 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 73.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.095,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.208,26 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,131
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 73.597,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 73.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 146.597,92 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 7.329,90 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 139.268,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 8.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 147.268,02 €
	rd. 147.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden den Grundrissen entnommen. Die Wohnflächen von Bad und Flur wurden aus der unzureichenden Bemaßung ermittelt und können daher abweichen. Da für die ausgebaute Fläche im Spitzboden keine Baugenehmigung vorliegt, wird sie nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus

- dem Mietspiegel für den HSK, Märkischen Kreis und für die Stadt Schwerte, Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., Stand 01.12.2023

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohnfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten wie in dem Ertragswertmodell zugrunde gelegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	(344 x 2) 688,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.932,93
Mietausfallwagnis	2,00	----	182,13
Summe			2.803,06 (ca. 31 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss hat für Zweifamilienhäuser einen Durchschnittswert von 2,4% und eine Standardabweichung von 0,8% ermittelt. Der für das Bewertungsgrundstück angeetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses und eigenen Ableitungen unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften (16 Jahre RND, 5,30 €/m² Miete, rd. 143 m² Wohnfläche) bestimmt und mit 1,5% für angemessen erachtet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Die zusätzliche Marktanpassung ist aufgrund der gestiegenen Zinsen, dem dadurch restriktiven Verhalten der finanzierenden Banken, den derzeit noch nicht abschätzbaren zukünftig nötigen energetischen Maßnahmen mit der dadurch verbundenen rückgängigen Immobiliennachfrage und dem größer gewordenen Verhandlungsspielraum beim Kaufpreis erforderlich. Die Sachverständige hält einen Abschlag von 5% vom vorläufigen Ertragswert für angemessen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (146.597,92 €)	-7.329,90 €
Summe	-7.329,90 €

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung unter Punkt 4.4.4.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung unter Punkt 4.4.4.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung unter Punkt 4.4.4.

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	30 m
Grundstücksbreite	=	20 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	28.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 1.512 m ² Bewertungsteilbereich = 162 m ²
Grundstückstiefe	=	46 m
Grundstücksbreite	=	33 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 85,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	28.02.2024	× 1,01	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 85,85 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.512	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	

Vollgeschosse	II	I-II	×	1,00	E1
Tiefe (m)	30	46	×	0,63	E2
Breite (m)	20	33	×	1,00	E3
vorlufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	54,09 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erluterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	54,09 €/m²	
Flache		×	162 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	8.762,58 € rd. 8.760,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** betragt zum Wertermittlungstichtag 28.02.2024 insgesamt **8.760,00 €**

Erluterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren durchschnittlich um 1,1% pro Jahr gestiegen. Das ergibt zum Wertermittlungstichtag einen Anstieg von rd. 1%.

E2

Es ist keine Anpassung erforderlich.

E3

Der Gutachterausschuss im Markischen Kreis hat keine Anpassungsfaktoren fur die Tiefe abgeleitet. Daher greift die Sachverstandige hilfsweise auf die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses im Hochsauerlandkreis zuruck und erachtet den Faktor 0,63 fur angemessen.

E4

Es ist keine Anpassung erforderlich.

4.7 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

4.7.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Doppelgarage	Reihengarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	245,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	33,87 m ²	65,08 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	8.298,15 €	15.944,60 €
Baupreisindex (BPI) 28.02.2024 (2010 = 100)	x	178,3/100	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	14.795,60 €	28.429,22 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	14.795,60 €	28.429,22 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre	11 Jahre
• prozentual		81,67 %	81,67 %
• Faktor	x	0,1833	0,1833
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	2.712,03 €	5.211,08 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		7.923,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	396,16 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	8.319,27 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.760,00 €
vorläufiger Sachwert	=	17.079,27 €
Sachwertfaktor	x	1,08
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	922,28 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	17.523,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	17.523,33 €
	rd.	17.500,00 €

4.7.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen – BGF wurde von der Sachverständigen mithilfe des Lageplans zur Errichtung von 6 Fertiggaragen durchgeführt.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelgarage und Reihengarage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelgarage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 Standard = 3,0			= 245,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (7.923,11 €)	396,16 €
Summe	396,16 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird entsprechend der ImmoWertV mit 60 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Doppelgarage und Reihengarage

Die (gemäß Bauakte) 1970 errichteten Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1970 = 54 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 54 Jahre =) 6 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für die Gebäude gemäß der Punktrastermethode „ImmoWertV“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (11 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 11 Jahre =) 49 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 49 Jahre =) 1975.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für die Gebäude „Doppelgarage und Reihengarage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 11 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung des Zweifamilienhauses.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung des Zweifamilienhauses.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (18.445,61 €)	-922,28 €
Summe	-922,28 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind keine vorhanden.

4.8 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

4.8.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelgarage	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Doppelgarage	Garage		1,00	0,00	0,00	0,00
Reihengarage	Garage		4,00	40,00	160,00	1.920,00
Summe		-	6,00		200,00	2.400,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelgarage	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Doppelgarage	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Reihengarage	Garage		4,00	40,00	160,00	1.920,00
Summe		-	6,00		240,00	2.880,00

Eine Garage ist nicht vermietet. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Eine Mietabweichung wird nicht berücksichtigt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	2.880,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 939,60 €
jährlicher Reinertrag	= 1.940,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 8.760,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 131,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.809,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 11 Jahren Restnutzungsdauer	× 10,071
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 18.218,44 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.760,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	= 26.978,44 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	1.348,92 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	25.629,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	25.629,52 €
	rd.	25.600,00 €

4.8.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Für die 5 vermieteten Garagen wird eine Miete von 40 € monatlich pro Garage erzielt. Diese Miete wird als die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Vgl. die Ausführungen in der Ertragswertermittlung des Zweifamilienhauses.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	(45 x 6) 270,00
Instandhaltungskosten	----	----	(102 x 6) 612,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	57,60
Summe			939,60 (ca. 33 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Vgl. die Ausführungen in der Ertragswertermittlung des Zweifamilienhauses.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird entsprechend der ImmoWertV mit 60 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung für die Garagen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind keine vorhanden.

4.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert	Ertragswert
A	165.000,00 €	147.000,00 €
Restfläche	17.500,00 €	25.600,00 €
Summe	182.500,00 € rd. 183.000,00 €	172.600,00 € rd. 173.000,00 €

4.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **183.000,00 €**
der **Ertragswert** mit rd. **173.000,00 €** ermittelt.

4.9.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = \mathbf{0,90}$ und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = \mathbf{0,90}$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[183.000,00 \text{ €} \times 0,90 + 173.000,00 \text{ €} \times 0,90] \div 1,80 = \text{rd. } \mathbf{178.000,00 \text{ €}}$

4.9.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der **unbelastete Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einem Zweifamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück in 58762 Altena, Feldstraße 56

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altena	463	3

Gemarkung	Flur	Flurstück
Altena	11	559

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2024 mit rd.

178.000,00 €

in Worten: einhundertachtundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eslohe, den 11. März 2024



U. Jung

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 3.000,00 € begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 14.12.2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche

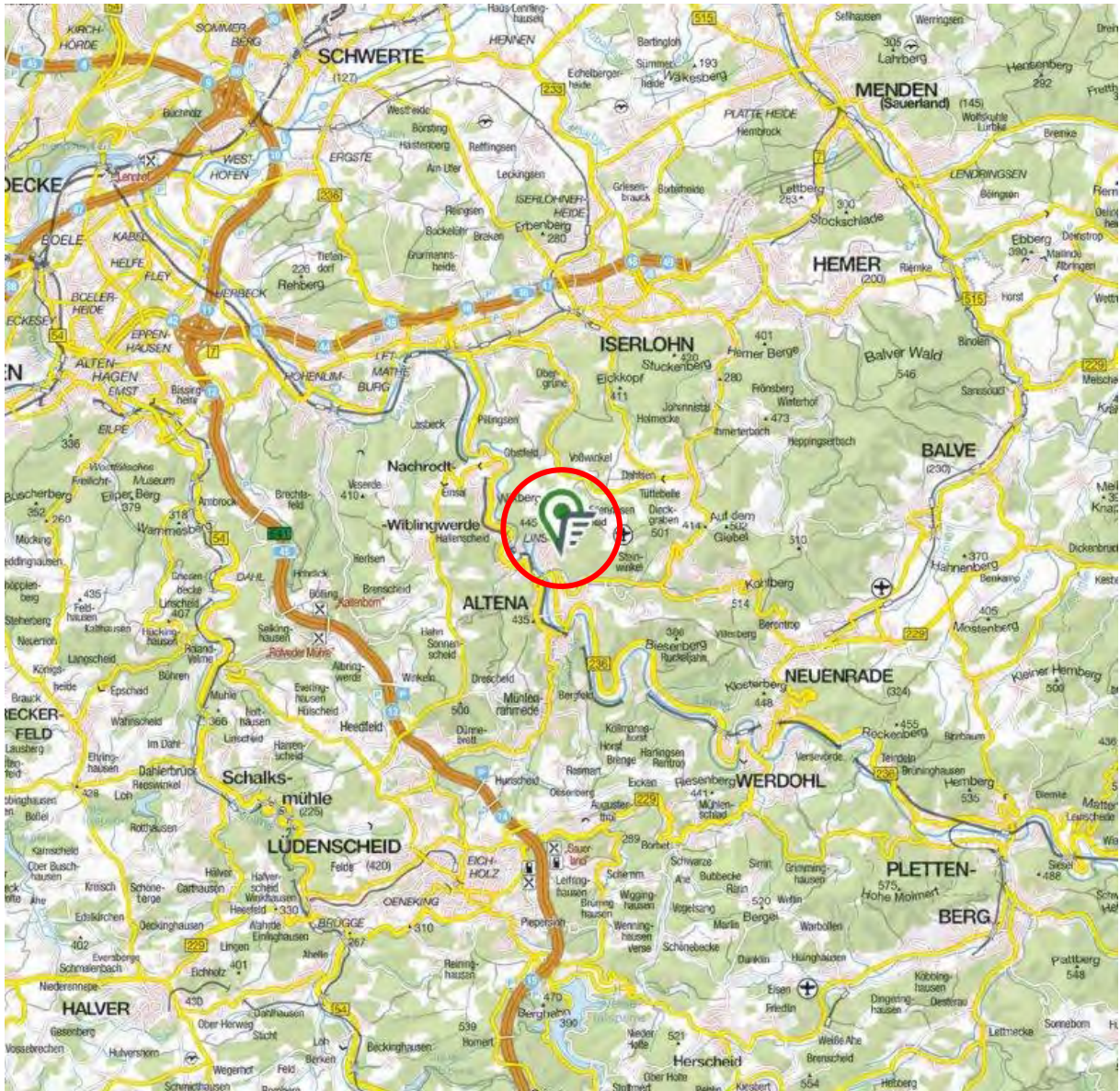
Anlage 5: Wohnflächenaufstellung

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt

Anlage 7: Fotos

Anlage 1

Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2024

Anlage 2

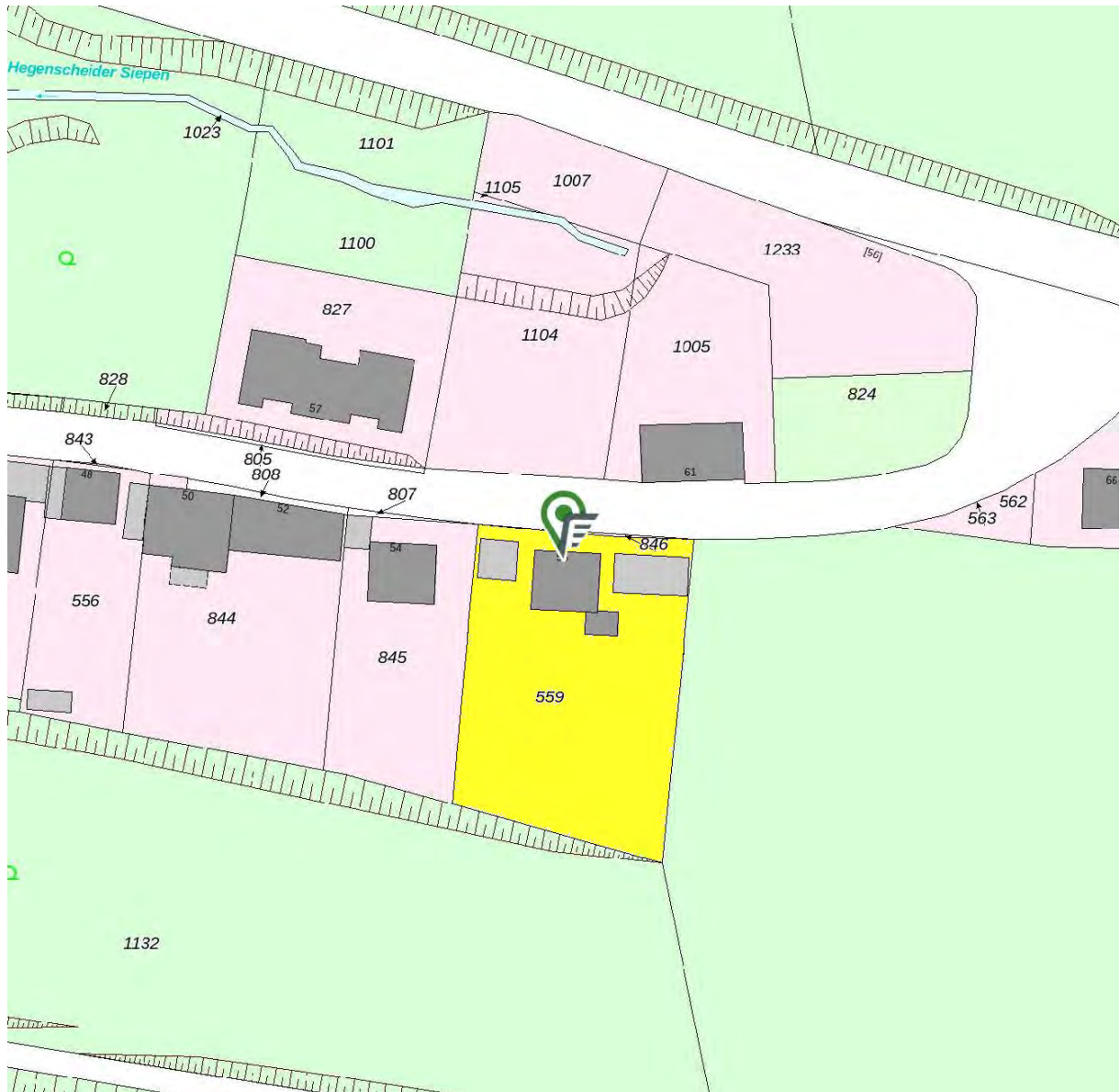
Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2024

Anlage 3

Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis
NRW 2018, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2024

Anlage 4

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1 (2005-02)									
Gebäude: Zweifamilienhaus									
Die Berechnung erfolgt aus		Rohbaumaßen			Auf der Grundlage von		X Bauzeichnungen		
		X Fertigmaßen					örtlichem Aufmaß		
Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Be rei ch	Brutto-Grundfläche m ²		
							Bereich a/b	Bereich c	
	Kellergeschoss								
		+	1,00	10,000	9,000	a/b	90,00	0,00	
	Erdgeschoss								
		+	1,00	10,000	9,000	a/b	90,00	0,00	
	Dachgeschoss								
		+	1,00	10,000	9,000	a/b	90,00	0,00	
Summe							270,00	0,00	
Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt							270,00	m²	

Gebäude: Doppelgarage und Reihengarage									
Die Berechnung erfolgt aus		Rohbaumaßen			Auf der Grundlage von		X Bauzeichnungen		
		X Fertigmaßen					örtlichem Aufmaß		
Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Be rei ch	Brutto-Grundfläche m ²		
							Bereich a/b	Bereich c	
	Doppelgarage								
		+	1,00	5,850	5,790	a/b	33,87	0,00	
	Reihengarage								
		+	4,00	2,810	5,790	a/b	65,08	0,00	
Summe							98,95	0,00	
Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt							98,95	m²	

Anlage 5

Wohnflächenaufstellung

Die Wohnfläche wurde aus den Grundrissen ermittelt. Bei den Wohnflächen von Flur und Bad können Abweichungen vorhanden sein, da die Wohnflächen in den Plänen nur zum Teil angegeben sind und die Bemaßung durch Veränderungen unzureichend ist.

Erdgeschoss

Küche	18,20 m ²
Wohnzimmer	18,20 m ²
Schlafzimmer	22,32 m ²
Abstellraum	1,28 m ²
Flur	4,63 m ²
Bad	8,63 m ²
EG	73,26 m²

Dachgeschoss

Küche	16,45 m ²
Wohnzimmer	16,45 m ²
Schlafzimmer	19,48 m ²
Abstellraum (jetzt Flur)	1,28 m ²
Flur	7,63 m ²
Bad	8,63 m ²
OG	69,92 m²

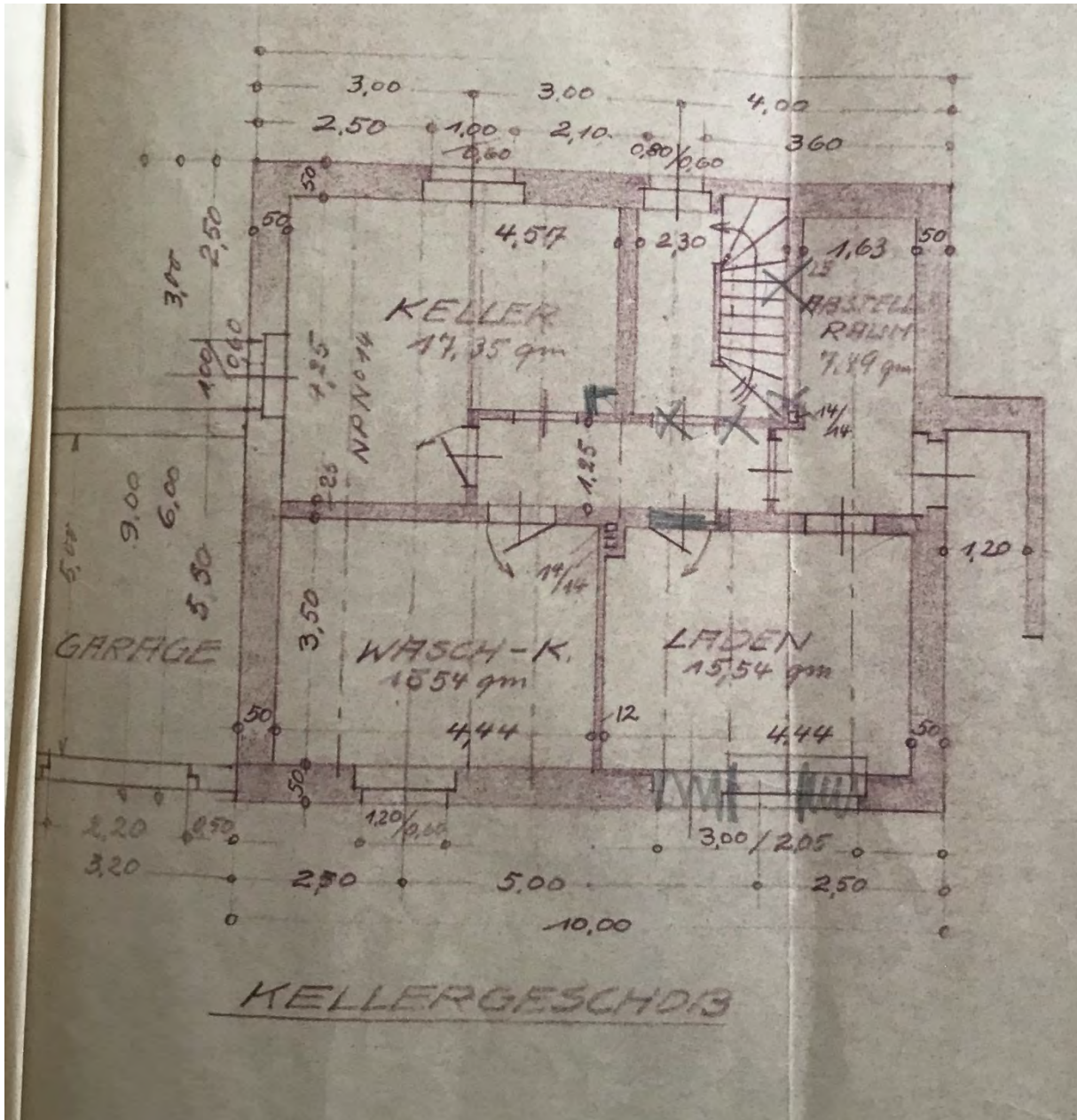
Wohnfläche gesamt: 143,18 m²

Anlage 6

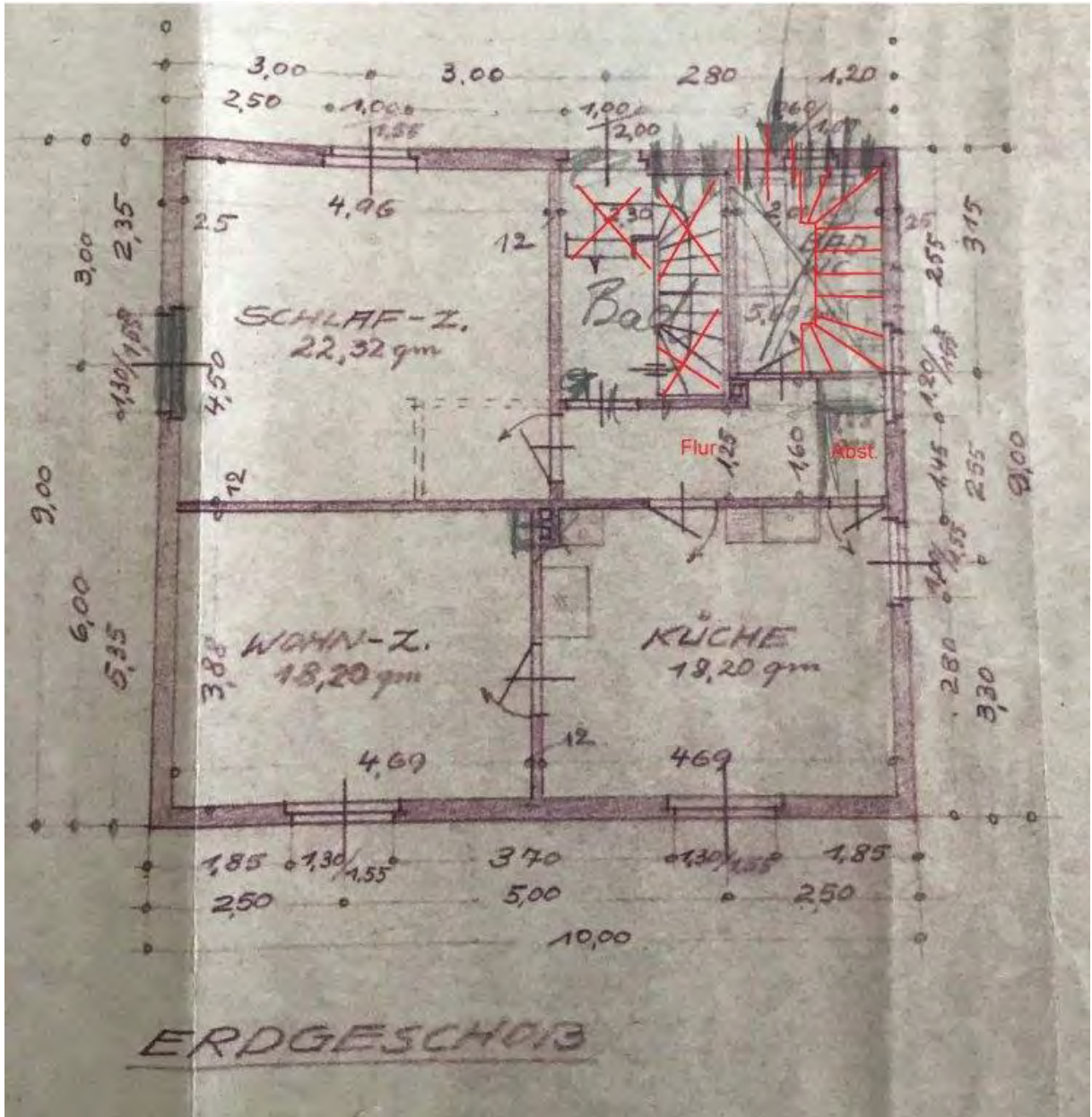
Grundrisse und Schnitt

Die vorherrschenden Veränderungen werden in roter Farbe dargestellt.

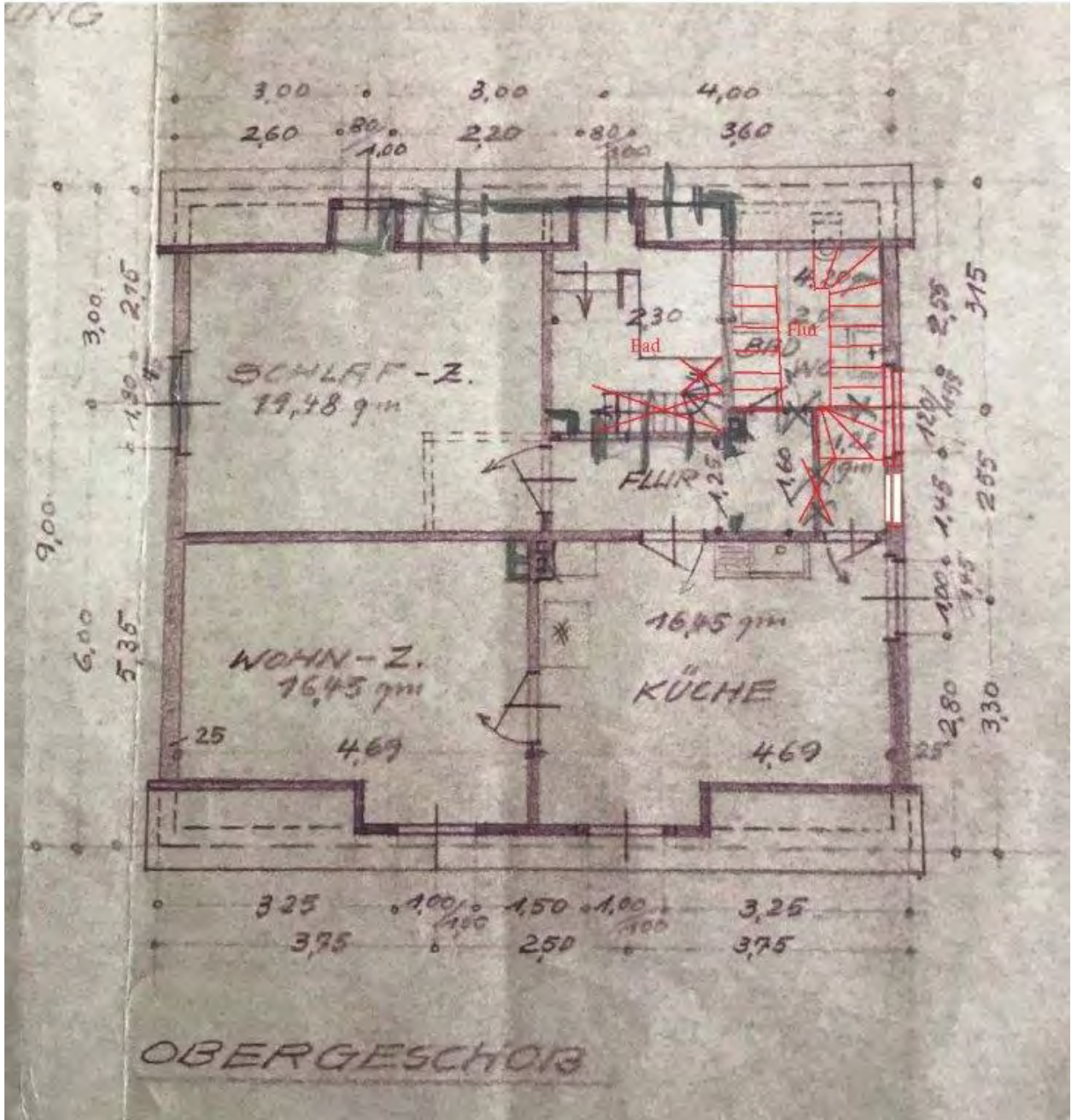
Kellergeschoss (nicht maßstäblich)



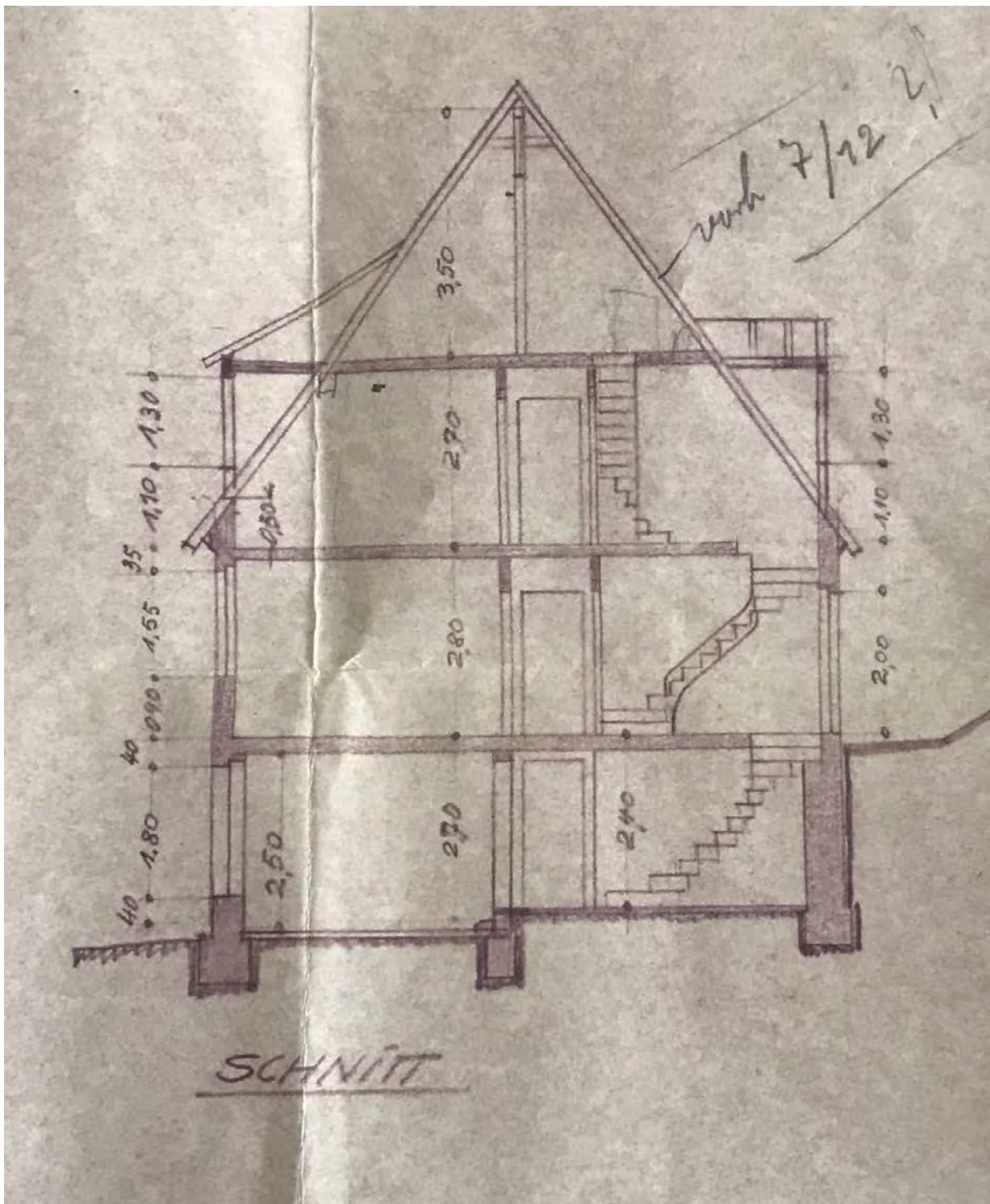
Erdgeschoss (nicht maßstäblich)



Dachgeschoss (nicht maßstäblich)



Schnitt (nicht maßstäblich)



Anlage 7

Fotos

Vorderansicht



Vorderansicht/ linke Seite

Vorderansicht/ rechte Seite



Rückseitige Ansicht

Hauseingang und Anbau



Reihengarage

Hang hinter dem Haus



Hauseingangsbereich

Erdgeschosswohnung – Flur



Erdgeschosswohnung – Küche

Erdgeschosswohnung – Wohnzimmer



Erdgeschosswohnung – Schlafzimmer

Erdgeschosswohnung – Bad



Erdgeschosswohnung – Bad

Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschosswohnung – Flur

Dachgeschosswohnung – Küche



Dachgeschosswohnung – Wohnzimmer

Dachgeschosswohnung – Schlafzimmer



Dachgeschosswohnung – Bad

Treppe zum Spitzboden



Spitzboden – Zimmer

Spitzboden – Zimmer



Spitzboden Bad

Anbau



Kellertreppe

Heizungskeller mit 2 Gasthermen



Kellerraum