

Amtsgericht Mülheim a. d. Ruhr
007 K 051/23
Georgstraße 13

45468 Mülheim

verantwortlich:
Dennis von Schamann,
Immobilien-Sachverständiger

Datum: 04.11.2024

Az.: GA 226/24

Werner Tasche

Freier Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglieder im Netzwerk

Dipl.-Ing. Udo Beckmann

Architekt BDB

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel
und in der Stadt Herten

Dirk Rohrbach

DEKRA zertifizierte Immobilienbewertung

Roland Müller

Sachverständiger und Versteigerer für bewegliches Anlage-
vermögen, Maschinen und industrielle Anlagen

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Jörg Kortenbruck

Sachverständiger für Holzschutz (EIP05)

Sachverständiger für die Erkennung, Bewertung
und Sanierung von Schimmelpilzbelastungen (TÜV)

**Jeder vorgenannte Sachverständige
übt seine Tätigkeit unabhängig und
eigenverantwortlich aus.**

Einsichtnahme für Bietinteressenten

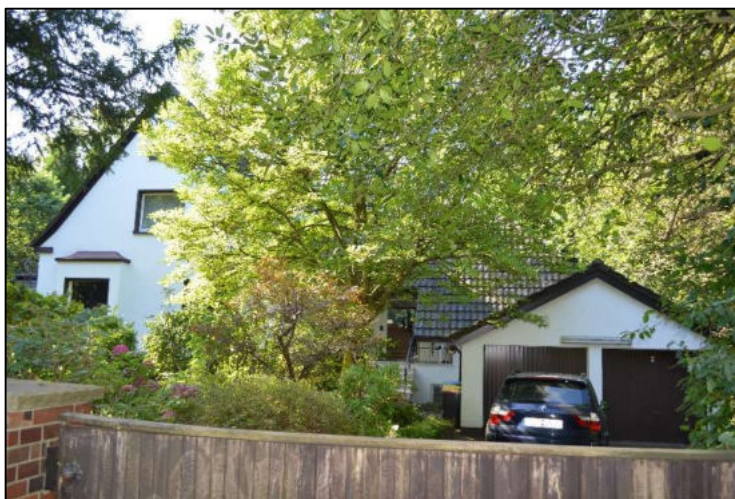
über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Wohnhaus bebaute Grundstück

in 45479 Mülheim, Großenbaumer Straße 162



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **28.08.2024** ermittelt mit rd.

930.000 €.

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist lediglich ein anonymisiertes Gutachten ohne die Anlagen
Nr. 2 bis Nr. 11.

Ihr Partner in den Regionen

Ruhrgebiet · Münsterland

Sauerland · Ostwestfalen

Niederrhein · Bergisches Land

Zentralbüro

Königswall 26

45657 Recklinghausen

☎ 02361 92 62 0

☎ 02361 92 62 62

✉ info@tasche-vonschamann.de

🌐 www.tasche-vonschamann.de

Handelsregister: HRA 4656
Amtsgericht Recklinghausen
Steuer-Nr.: DE815285461

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis.....	2
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
2.9	Drittverwendungsmöglichkeit	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Wohnhaus	14
3.3	Nebengebäude	21
3.4	Außenanlagen.....	21
3.5	Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise	22
4	Ermittlung des Verkehrswerts	23
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	23
4.2	Vorbemerkungen	23
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	25
4.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	29
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenland“	43
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenland“	46

5	Verkehrswert	50
5.1	Wertermittlungsergebnisse	53
5.2	Plausibilitätskontrolle	54
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	55
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	55
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	56
6.3	Verwendete fachspezifische Software	56
7	Verzeichnis der Anlagen	57

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus
Objektadresse:	Großenbaumer Straße 162 45479 Mülheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Broich, Blatt 1514, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Broich, Flur 25, Flurstück 68, zu bewertende Fläche 3.599 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgericht Mülheim an der Ruhr vom 29.05.2024 soll in dem Verfahren zur Teilungsversteigerung ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
Wertermittlungsstichtag:	28.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.08.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 28.08.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte vollumfänglich von außen und innen besichtigt werden.

Die Auswertung der vorliegenden (städtischen) Bauunterlagen ergab, dass die im Ortstermin vorgefundene Raumaufteilung infolge von Umbauten nicht mehr genau mit den in den Akten vorhandenen alten Grundrisszeichnungen übereinstimmt. Die im Gutachten verwendeten Angaben über Flächen beruhen auf eingesehene Unterlagen oder teilweise auf Erkenntnisse aus dem Ortstermin. Sie werden bei den nachfolgenden Berechnungen als richtig unterstellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige kein Aufmaß erstellt hat und daher für die Flächenangaben keine Haftung übernehmen kann.

Es können daher bei den zugrunde gelegten Flächen geringe Abweichungen gegeben sein, so dass diese nur im Rahmen dieser Wertermittlung gültig sind. Gegebenenfalls muss ein gesonderter Auftrag für ein Aufmaß erteilt werden.

Die im Ortstermin anwesenden Beteiligten gaben Auskünfte zum Objekt. Da die Richtigkeit dieser Angaben unterstellt wird, sind diese Informationen in die Wertermittlung eingeflossen. Demnach sind keine versteckten Mängel bekannt.

Eine Anfertigung von Innenfotos im Rahmen des Ortstermins wurde gestattet, eine Veröffentlichung im Gutachten jedoch ausdrücklich nicht gewünscht.

Teilnehmer am Ortstermin:	Andreas Schmelzer (Greens Immobilien) als Vertreter für Nirmala Maria Nilgens, Antragstellerin Dr. Volker Nilgens, Beitrittsantragsteller Rechtsanwalt Jan Ehring als Vertreter für Jörg Holger Nilgens, Antragsgegner Olaf Carsten Nilgens, Antragsgegner Alexa Andersch, Antragsgegnerin Martin Andersch, Ehemann der Antragsgegnerin Dennis von Schamann, Immobilien-Sachverständiger
Eigentümer lt. Grundbuch:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.
Antragstellerin:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.
Prozessbevollmächtigter:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.
Beitrittsantragsteller:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.
Prozessbevollmächtigter:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.
Antragsgegner:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.

Prozessbevollmächtigter:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.
Antragsgegner:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.
Antragsgegner:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Unterlagen zum Bewertungsobjekt wurden vom Amtsgericht überreicht. Zusätzlich wurde versucht, noch fehlende Unterlagen durch Akteneinsicht und Anfragen bei den städtischen Behörden zu beschaffen. Das Gutachten stützt sich daher auf folgende Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug• Katasterkarte / Lageübersichtsplan• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Bauunterlagen (Baupläne, Baubeschreibung)• aktuelle Bodenrichtwertkarte 2024• aktueller Grundstücksmarktbericht 2024• Örtliche Feststellungen / Fotos <p>Vom Sachverständigen wurden zu folgenden Themenbereichen Auskünfte eingeholt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Altlasten• Bergbauliche Verhältnisse• Belegungs- und Mietpreisbindung• Baulasten• Denkmalschutz• Bauordnungsrechtliche Verfahren• Bauplanungsrecht• Beitrags- und Abgabensituation
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	<p>Durch die Mitarbeiterin XXX wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern• Einsichtnahme und Auswertung der städtischen Bauakte

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl: Mülheim an der Ruhr ist eine kreisfreie Großstadt im westlichen Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt ist als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt an der Ruhr, zwischen den angrenzenden Oberzentren Duisburg und Essen sowie der nahe gelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf. Mülheim gehört zudem zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Die "Stadt am Fluss" gilt mit über 50 Prozent Grün- und Waldflächen als ein attraktiver Wohnort zwischen Düsseldorf und dem Ruhrgebiet, ist Sitz zweier Max-Planck-Institute und seit 2009 Standort der neu gegründeten Hochschule Ruhr West. In Mülheim a. d. Ruhr leben rd. 171.000 Menschen. Das Stadtgebiet wird umrahmt von drei Autobahnen, der A40, A52 und A3. Diese hervorragende Anbindung an den Fernverkehr wird ergänzt durch die Bundesstraßen B223 und B1. An der Stadtgrenze befindet sich der Regionalflughafen Essen/Mülheim. Der Rhein-Ruhr-Hafen in Mülheim ist über den Ruhrschiffahrtskanal mit den Duisburg-Ruhrorter Häfen, dem Rhein-Herne-Kanal und dem Rhein verbunden. (Quelle: wikipedia.de)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 18,7 km entfernt)

Autobahnanschluss:
Duisburg-Wedau (ca. 2,9 km entfernt)

Bahnhof:
Duisburg-Bissingheim (ca. 2,7 km entfernt)

ICE-Bahnhof:
HBF Mülheim an der Ruhr (ca. 4,3 km entfernt)

Flughafen:
Essen-Mülheim (ca. 6,7 km entfernt)

2.1.1.1 Arbeitslosenstatistik

Die Kaufkraft einer Stadt und das Preisgefüge auf dem Immobilienmarkt werden auch von der jeweiligen Arbeitslosenzahl der Region geprägt. Zum Bewertungstag betrug die zuletzt veröffentlichte Arbeitslosenquote nach Auskunft der Agentur für Arbeit für

- Land Nordrhein-Westfalen 7,6 %
- Mülheim an der Ruhr 8,2 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage)

Ortsrand;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,9 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,8 km entfernt;
gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in
der Straße und im Ortsteil:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;
offene, 1- bis 2-geschossige Bauweise;
Ein-/Zweifamilienhäuser, Stadtvillen

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben;
Garten mit Nordwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage)

Straßenfront:
ca. 40 m;

mittlere Tiefe:
ca. 90 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 3599,00 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform;
Übertiefe

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Außenstrecke; klassifizierte Straße (Kreisstraße); Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; separater Gehweg vor dem Haus; Parkplätze nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kleinkläranlage; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Bergbauliche Verhältnisse:	Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Bergbau im Bereich des Grundstückes ist nicht dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.
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 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende (wertbeeinflussende) Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• lfd. Nr. 1: Bau- und sonstige Eigentumsbeschränkung• lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)
---------------------------------------	--

- lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Garagenbenutzungsrecht)
- lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerung

Auftragsgemäß ist der unbelastete Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln.

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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Belegungs-/Mietpreisbindungen:

Gemäß schriftlichem Bescheid der zuständigen Behörde wurden keine öffentlichen Mittel bewilligt. Es bestehen keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung (Baulastenblatt Nr. 1061):

- Nutzung nach den beantragten Ausbaumaßnahmen vom 18.03.1975 weiterhin ausschließlich als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; weitere Vergrößerungen der Bausubstanz werden nicht vorgenommen

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als "Waldfläche" dargestellt.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Landschaftsplan 2.2.2.17 sowie der Verbandsgrünfläche Nr. 5.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Das Flurstück liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich einer Satzung über eine Veränderungssperre.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. **Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.**

2.5.3.1 Bauordnungsrechtliche Verfügungen

Laut Auskunft der zuständigen Behörde liegen derzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung sind nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich 2 Garagenstellplätze und Außenstellplatzflächen. Das Objekt steht leer.

2.9 Drittverwendungsmöglichkeit

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes und des Gebäudes ist nachhaltig gewährleistet. Eine andere Nutzung ist aufgrund des Grundrisszuschchnittes, der Ausstattung, der Lage und insbesondere des Planungsrechtes lediglich eingeschränkt gegeben. Das Gebäude genießt Bestandsschutz, bei einem Abriss dürfte ein Neubau vermutlich nicht mehr erfolgen. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht mehr vorhanden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. **In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.**

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; daher wird im Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau
Baujahr(e):	<ul style="list-style-type: none">• das Ursprungsbaujahr konnte der städtischen Bauakte nicht entnommen werden, da die Akte erst über Unterlagen ab 1954 verfügt• Erweiterungsanbau Westseite, ca. 1962• Erweiterungsanbau Ostseite, ca. 1978• Erweiterungsausbau Dachgeschoss, ca. 2001
Modernisierung:	leicht modernisiert

Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 340 m ² ; die ausgebaute Kellerfläche rd. 80 m ² die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 634 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Straßenseite verputzt und gestrichen; Gartenseite verputzt und gestrichen; Giebelseiten verputzt und gestrichen; Sockel/Kellergeschoss Sichtmauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerflur, 2 x Lagerkeller, Heizungskeller, 3 Schlafräume, Badezimmer, Waschkeller, Hauswirtschaftsraum, Spielraum, Partykeller mit Küche, WC, Saunavorraum

Erdgeschoss:

Diele, Flur, Dame, Bibliothek, Essen, Kaminzimmer, Wohnzimmer, Wintergarten, Küche, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Badezimmer, Garderobe, Gäste-WC

Dachgeschoss:

Diele, Schlafräum, Flur, Badezimmer, Schlafräum, Küche, Wohnzimmer

Spitzboden:

nicht ausgebaut

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, tlw. Gipskarton
Geschossdecken:	Stahlbeton; Dämmung der obersten Geschossdecke (Spitzboden) nicht vorhanden
Treppen:	<u>Kellerinntreppe (zwischen Bauteilen):</u> Beton mit Fliesen <u>Kellertreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Naturstein; künstlerisch gestaltetes Geländer (schmiedeeisern) <u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Naturstein; künstlerisch gestaltetes Geländer (schmiedeeisern) <u>Treppe zum Spitzboden:</u> Holzeinschubtreppe <u>Außentreppe zum Dachgeschoss:</u> Spindeltreppe als Stahlkonstruktion; einfaches Eisengeländer <u>Außentreppe Gartenseite:</u> Beton; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Zweiflügeltür; Einbruchschutz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> erweitertes Satteldach; Anbau West Flachdach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Anbau West Dachpappe mit Dachterrassenaufbau;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kleinkläranlage
Elektroinstallation:	bessere Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; bessere Beleuchtungskörper, bessere Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Alarmanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1995; Stahlradiatoren, Flachheizkörper, Bodenkonvektoren, tlw. Fußbodenheizung; Betontank im Erdreich, Tankgröße ca. 16.000 Liter; zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	überwiegend keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); tlw. mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegenden WC und in der Garderobe
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (Warmwasserspeicher)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Wohnhaus wird in folgende Beschreibungseinheiten aufgeteilt:

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- Dachgeschoss

3.2.5.2 Kellergeschoss

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Teppichboden, Fliesen; Sanitär mit Fliesen
Wandbekleidungen:	Mauerwerk tlw. mit Anstrich, rau und glatt verputzt, Tape- ten; Sanitär ca. 1,40 m bis deckenhoch Fliesen
Deckenbekleidungen:	Beton mit Anstrich, rau und glatt verputzt, Holzvertäfe- lungen
Fenster:	Fenster aus Metall oder Holz mit Isolierverglasung, tlw. Einfachverglasung; tlw. Eisengitter vor den Fenstern; Rollläden aus Holz oder Metall; (Schiebe-)Türelemente aus Metall
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz, tlw. mit Glaseinsatz; vereinzelt Ganzglastür oder Stahltür; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Dop- pelwaschbecken, 1 Bidet; <u>WC:</u> 1 Hänge-WC, 1 Waschbecken, 1 Bidet; <u>Saunavorraum:</u> 1 Dusche überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Fliesen und weiße Sanitäröbekte

3.2.5.3 Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Solnhofer Platten, Parkett, Fliesen, Teppich; Sanitär Granitplatten, Fliesen
Wandbekleidungen:	rau verputzt, Tapeten; Sanitär ca. 2,00 m Granitplatten oder deckenhoch Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, Holzvertäfelungen, Raufasertapeten; vereinzelt abgehängte Decken mit Einbauleuchten
Fenster:	Fenster aus Holz und vereinzelt Metall mit Isolierverglasung, tlw. raumhohe Verglasung, vereinzelt Einfachverglasung (Gelb Glas); Wintergarten raumhohe Verglasung bzw. Schiebetüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung; vereinzelt Dachflächenfenster; normale Beschläge; Rollläden aus Holz mit elektrischem Antrieb
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> bessere Türen aus Holz; normale Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	normale Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Bidet, 1 Waschtisch mit Doppelwaschbecken; <u>WC:</u> 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken; tlw. überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Fliesen und weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.5.4 Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Teppich, Laminat, Holzdielen; Sanitär Fliesen
Wandbekleidungen:	rau verputzt, Raufasertapeten, Holzverkleidungen; Sanitär deckenhoch Fliesen
Deckenbekleidungen:	rau verputzt, Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Holz und tlw. Kunststoff mit Isolierverglasung Balkontüren aus Holz oder Kunststoff mit Isolierverglasung; vereinzelt Dachflächenfenster (tlw. mit Sonnenschutz) aus Holz oder Kunststoff; normale Beschläge
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> bessere Türen aus Holz, tlw. mit Glaseinsatz; normale Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Fliesen und Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Außentreppe Dachgeschoss, Außentreppe Gartenseite, Balkon(e), (Dach)Terrasse, Dachgaube
besondere Einrichtungen:	Alarmanlage, Sauna, Einbauschränke, Beschattungsanlage, offene Kamine
Inventar / Zubehör:	nicht in der Wertermittlung enthalten (zwischen Antragsteller und Antragsgegner besteht Einigung über einen freihändigen Verkauf)
Besonnung und Belichtung:	gut
Grundrissgestaltung:	großzügig, individuell, offene Gestaltung
Bauschäden und Baumängel:	<u>ersichtlich</u> <ul style="list-style-type: none">• Feuchtigkeit Keller Innenwand (Übergang zum Anbau West)• Feuchtigkeit Erdgeschoss Schlafzimmer Außenwand• Schornstein versottet• Putzabplatzungen Außenfassade <u>lt. Auskunft der Beteiligten</u> <ul style="list-style-type: none">• defektes Ventil an der Fußbodenheizung
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht stellenweise Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Garage (Doppelgarage, massiv, Schwingtor mit elektrischem Antrieb aus Stahl, Betonboden, Stromanschluss, Satteldach mit Ziegeleindeckung)

Schuppen (ehemals Hundezwinger, massiv, Betonboden, Stromanschluss, Satteldach mit Ziegeleindeckung)

Unterstand (massiv, Flachdach, Kamin)

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kleinkläranlage mit Überlauf und Versickerung, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Teich, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

3.5 Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise

Das Bewertungsgrundstück befindet sich, wie der Bodenrichtwert bereits ausweist, in einer guten Lage im Außenbereich im Ortsteil Broich.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus, welches als Ein-/Zweifamilienhaus genutzt wird. Das Gebäude steht seit ca. 2 Jahren leer.

Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes konnte nicht exakt ermittelt werden, liegt jedoch vor 1954. Durch Erweiterungsbauten in den Jahren 1962 und 1978 wurde der ursprüngliche Baukörper ca. verdoppelt. Sukzessive wurden vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, überwiegend in den 80er und 90er Jahren und letztmalig im Jahr 2001 im Rahmen der Erweiterung des Dachgeschossausbaus.

Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich das Gebäude in einem normalen baulichen Zustand. Der Pflegezustand ist noch als normal zu bezeichnen, teilweise jedoch bereits vernachlässigt. Die Ausstattungsmerkmale entsprechen unabhängig der Funktionalität überwiegend nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack (insbesondere Bäder, Heizung, Fenster und Innenausbau) und den Anforderungen an neuzeitliches Wohnen.

Die altersbedingte Ausstattung, der bauliche Zustand und die Abnutzungserscheinungen werden im Rahmen der Wertermittlung bereits über die Normalherstellungskosten (NHK) und die altersbedingte Abschreibung (Restnutzungsdauer) bestimmt und berücksichtigt.

Der zukünftige Umfang möglicher Investitionen obliegt dem jeweiligen Eigentümer, weshalb im Rahmen der Wertermittlung lediglich die zwingend notwendigen Maßnahmen für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden sowie für vorhandenen Unterhaltungsstau berücksichtigt werden. Der Sachverständige bringt für die Maßnahmen eine Wertminderung in Höhe von rd. 20.000,00 € in Abzug.

Unterlagen über den Einheitswert und den Versicherungswert lagen nicht vor.

Meine Ermittlungen habe ich mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zum Bewertungsstichtag ausgewertet.

Nachträglich eingetretene Änderungen konnten daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus** bebaute Grundstück in **45479 Mülheim**

Großenbaumer Straße 162

zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2024 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Broich	1514	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Broich	25	68	3.599 m ²

Das (Teil-)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 (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Bauland	Wohnhaus	1.500 m ²
Hausgartenland	Garten	2.099 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		3.599 m²

4.2 Vorbemerkungen

Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

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

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Kaufpreise für vergleichbare Objekte, die einen unmittelbaren Preisvergleich zulassen würden, liegen nicht in ausreichender Anzahl vor. Ein direkter Preisvergleich im Rahmen der Vergleichswertermittlung ist daher nicht möglich.

Da das Objekt nach allgemeiner Marktanschauung und nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten keine auf Rendite ausgerichtete Immobilie ist, kann das Ertragswertverfahren hier nicht herangezogen werden. Darüber hinaus hat der zuständige Gutachterausschuss auch keine Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser ermittelt und ausgewiesen.

4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauland“

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 i.V. mit § 25 ImmoWertV 21). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 12 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.4.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **beitrags-/abgabefreie Bodenrichtwert** wurde aus der Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage) und dem Grundstücksmarktbericht entnommen. Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (3) **360,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Ergänzende Nutzung	=	Bebaute Flächen im Außenbereich
Grundstücksfläche (f)	=	1.250 m ²
Bemerkung	=	Bestandsschutz

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	28.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Ergänzende Nutzung	=	Bebaute Fläche im Außenbereich
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 3.599 m ² Bewertungsteilbereich = 1.500 m ²
Bemerkung	=	Bestandsschutz

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 28.08.2024 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)	= 360,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.08.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	3	3	× 1,00	E2
Ergänzende Nutzung	Bebaute Fläche im Außenbereich	Bebaute Fläche im Außenbereich	× 1,00	E3
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E4
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 360,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.250	1.500	× 1,00	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E6
Vollgeschosse	I-II	I	× 1,00	E7
Bemerkung	Bestandsschutz	Bestandsschutz	× 1,00	E8
örtliche Verhältnisse	./.	./.	× 1,00	E9
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 360,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 360,00 €/m²	
Fläche	× 1.500 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 540.000,00 € rd. 540.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **540.000,00 €**.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der Aktualität des Bodenrichtwertes keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Die Lage des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E3

Das Bewertungsgrundstück liegt wie das Richtwertgrundstück im Außenbereich. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E4

Die Nutzungsart des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E5

Der angegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit einer Grundstücksfläche (Baulandanteil) von 1.250 m².

Maßgeblich bei einem Bodenrichtwert mit Angabe eines Baulandanteils von 1.250 m² sind nachfolgende Merkmale:

- Gebäudetyp: villenartiges EFH
- Wohnfläche: ab 150 m bis 300 m²
- Faktor § 35 BauGB: 1,00

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein villenartiges Ein-/Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 340 m². Aufgrund der Wohnfläche, welche die 300 m² überschreitet, ist der Baulandanteil in Höhe von 1.250 m² entsprechend anzupassen. Auf Basis des Grundstückszuschnittes, der Lage der vorhandenen Bebauung, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche und im Abgleich mit den übrigen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone wird ein Baulandanteil von 1.500 m² als marktüblich angesehen.

Die übrige Grundstücksfläche (Hausgartenland) in Höhe von 2.099 m² wird als gesonderter Bewertungsteilbereich berücksichtigt und separat ermittelt.

E6

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich wie beim Richtwertgrundstück um baureifes Land. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E7

Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem Richtwertgrundstück und der Bebauung in der Richtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E8

Das Bewertungsobjekt genießt wie das Richtwertgrundstück Bestandsschutz. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E9

Das Richtwertgrundstück ist nicht an einen Abwasserkanal angeschlossen und benötigt eine biologische Kläranlage.

Entsprechend der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse erfolgt nachfolgende Anpassung:

- keine überlangen Erschließungswege und Ver- und Entsorgungsleitungen = 1,00
- Straße/Weg ohne Abwasserkanal (biologische Kleinkläranlage erforderlich) = 1,00
- Straße/Weg mit Trinkwasserleitung (kein Brunnen erforderlich) = 1,00
- Erschließung nicht über fremde Grundstücke = 1,00
= 1,00

4.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauland“

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, 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 miterfasst 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 21) 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 führt 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 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer 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.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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 21)

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 Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 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 21)

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 21)

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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	823,00 €/m ² BGF	780,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	634,15 m ²	40,33 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	96.900,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	618.805,45 €	31.457,40 €
Baupreisindex (BPI) 28.08.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.130.557,56 €	57.472,67 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.130.557,56 €	57.472,67 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre	27 Jahre
• prozentual		66,25 %	55,00 %
• Faktor	x	0,3375	0,45
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	381.563,18 €	25.862,70 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	10.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	391.563,18 €	25.862,70 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		417.425,88 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	20.871,29 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	438.297,17 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	540.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	978.297,17 €
Sachwertfaktor	×	0,92
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	=	900.033,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	=	880.033,40 €
	rd.	880.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Das Sachwertverfahren wird nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren kann dem aktuell gültigen Grundstücksmarktbericht des entsprechenden Gutachterausschusses entnommen werden.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir anhand der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,1	0,6	0,1	0,1	0,1
Innenwände und -türen	11,0 %		0,4	0,4	0,2	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,6	0,4	
Fußböden	5,0 %		0,2	0,4	0,4	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,6	0,2	0,2
Heizung	9,0 %		0,5	0,2	0,2	0,1
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,8	0,1	0,1
insgesamt	100,0 %	12,6 %	35,5 %	33,6 %	13,9 %	4,4 %

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)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Standardstufe 5	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Standardstufe 5	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse
Standardstufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	12,6	82,53
2	725,00	35,5	257,38
3	835,00	33,6	280,56
4	1.005,00	13,9	139,70
5	1.260,00	4,4	55,44
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,8			= 817,48

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 817,48 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,050
- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,950

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 815,44 €/m² BGF
rd. 815,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	705,00	12,6	88,83
2	785,00	35,5	278,68
3	900,00	32,5	292,50
4	1.085,00	15,0	162,75
5	1.360,00	4,4	59,84
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,8			= 882,60

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 882,60 €/m² BGF
rd. = **883,00 €/m² BGF**

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	815,00	561,54	88,55	721,68
Gebäudeteil 2	883,00	72,61	11,45	101,10
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				823,00

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 780,00 €/m² BGF
rd. **780,00 €/m² BGF**

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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 dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses zu Grunde liegenden bzw. die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
ca. 150 m ² aKf (ausgebaute Kellerfläche) bei Standardstufe 2,8 (150 m ² x 322,00 €)	48.300,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe	9.600,00 €
(Dach)Terrassen / Balkone	20.000,00 €
Gaube	7.000,00 €
2 x Außentreppen	12.000,00 €
Summe	96.900,00 €

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Sauna	500,00 €
offene Kamine	5.000,00 €
Beschattungsanlage	2.500,00 €
Einbauschränke	2.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Baupreisindex

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

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

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 bzw. prozentual in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses zu Grunde liegenden bzw. in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. 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. (417.425,88 €)	20.871,29 €
Summe	20.871,29 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Die GND beträgt pauschal 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

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 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 für das Gebäude: Wohnhaus

Das vor 1954 errichtete Ursprungsgebäude wurde in den Jahren 1962 und 1978 durch einen Anbau erweitert und im Jahr 2001 im Dachgeschoss ausgebaut. Im Rahmen einer gewogenen Mittelbildung wird demnach ein „mittleres“ Baujahr von ca. 1960 angesetzt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (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	0,5	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	B04
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0	B08
Summe		4,5	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

- tlw. Erneuerung der Eindeckung bzw. der Dämmung, insbesondere im Rahmen der Dachgeschossenerweiterung im Jahr 2001

B02

- sukzessive Erneuerung der Fenster und Außentüren, überwiegend 80er und 90er Jahre

B03

- teilweise Erneuerung der Leitungssysteme, überwiegend im Rahmen von Badmodernisierungen
- Erneuerung der Elektro(unter)verteilung, ca. 2012

B04

- Erneuerung der Heizungsanlage, ca. 1995
- Erneuerung des Warmwasserspeichers, ca. 2022

B07

- sukzessive Erneuerung des Innenausbaus

B08

- Verbesserung der Grundrisse und Raumaufteilungen, insbesondere im Rahmen der Erweiterungen

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1960 = 64$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 64 \text{ Jahre} =$) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das ca. 1957 errichtete Gebäude wurde ca. 1962 erweitert.

Zum Zwecke der Modellkonformität wird die gleiche Restnutzungsdauer unterstellt wie für das wirtschaftliche Hauptgebäude.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Nach der aktuellen Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr liegt der Sachwertfaktor für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser im gesamten Stadtgebiet bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 980.000,00 € bei ca. 0,92.

Unter Beachtung der örtlichen Marktsituation wird im vorliegenden Fall daher ein objektspezifischer Sachwertfaktor von 0,92 angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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 Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-10.000,00 €
• pauschal rd.	-10.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
• pauschal rd.	-10.000,00 €	
Summe		-20.000,00 €

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenland“

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 i.V. mit § 25 ImmoWertV 21). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 12 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.6.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **beitrags-/abgabefreie Bodenrichtwert** wurde aus der Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage) und dem Grundstücksmarktbericht entnommen. Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (gute Lage) **360,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Ergänzende Nutzung	=	Bebaute Flächen im Außenbereich
Grundstücksfläche (f)	=	1.250 m ²
Bemerkung	=	Bestandsschutz

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	28.08.2024
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Ergänzende Nutzung	=	Bebaute Flächen im Außenbereich
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 3.599 m ² Bewertungsteilbereich = 2.099 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 28.08.2024 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)	= 360,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.08.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	E2
Ergänzende Nutzung	Bebaute Fläche im Außenbereich	Bebaute Fläche im Außenbereich	× 1,00	E3
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E4
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 360,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.250	2.099	× 0,05	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 18,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 18,00 €/m²	
Fläche	× 2.099 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 37.782,00 € rd. 37.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **37.800,00 €**.

4.6.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der Aktualität des Bodenrichtwertes keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Die Lage des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E3

Das Bewertungsgrundstück liegt wie das Richtwertgrundstück im Außenbereich. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E4

Die Nutzungsart des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E5

Der Bewertungsteilbereich wird als Hausgartenland genutzt. Eine anderweitige höherwertige Nutzung ist nicht gegeben. In Abhängigkeit der Größe hat der Gutachterausschuss für Gartenland über 1.000 m² einen Wert in Höhe von 5 % – 10 % des Bodenrichtwertes ausgewiesen. Aufgrund der tatsächlichen Größe (> 2.000 m²) hält der Sachverständige einen Wert in Höhe von 5 % für marktgerecht. Dies ist insofern plausibel, da der Gutachterausschuss für "selbständiges Gartenland" mit einer Fläche von rd. 2.000 m² einen Preis in Höhe von ca. 15,00 € ausweist.

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenland“

4.7.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.7.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 21)

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 Instandhaltung, 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.

4.7.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Hausgartenland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		37.800,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	12.134,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenland“	=	49.934,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenland“	=	49.934,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenland“	=	49.934,00 €
	rd.	50.000,00 €

4.7.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Schuppen, pauschal rd.	10.000,00 €
Unterstand, pauschal rd.	1.000,00 €
übliche Außenanlagen 3 % vom Bodenwert	1.134,00 €
Summe	12.134,00 €

5 Verkehrswert

Die im Textteil dieses Gutachtens erwähnte juristische Definition des Paragraphen § 194 BauGB besagt in aller Klarheit, dass es sich bei dem **Verkehrswert** um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; **einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde**. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren (Petersen).

Die Verkehrswertsachverständigen sind nicht dazu da, dem Markt vorzurechnen, was eine Immobilie kosten dürfe, sondern dazu, den Markt zu beobachten und zu ermitteln, was für eine Immobilie üblicherweise gezahlt wird (so zutreffend Vogels).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Unterlagen und unter Einbeziehung der Finanzierbarkeit derartiger Immobilienobjekte bei der augenblicklichen Lage auf dem Hypothekenmarkt (**derzeitige Einschränkungen gemäß „Basel III“**) ergibt sich der nachstehend geschätzte Verkehrswert. Dieser ist daher am Immobilienmarkt nur bei einer angemessenen langen Vermarktungsdauer mit professioneller Vorgehensweise zu erzielen.

Die Verfahrenswerte ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert
Bauland	880.000,00 €
Hausgartenland	50.000,00 €
Summe	930.000,00 €

Grundstücke in dieser Lage, Größe, Ausstattung und mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **930.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in
45479 Mülheim

Großenbaumer Straße 162

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Broich	1514	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Broich	25	68

wird zum Wertermittlungstichtag 28.08.2024 mit rd.

930.000 €

in Worten: neunhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Recklinghausen, den 04. November 2024



Dennis von Schamann

DIN EN ISO / IEC 17024:2012 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. **Das Gutachten ist auf den Wertermittlungstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

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 Schadenersatzhaftung 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 1.000.000,00 EUR 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.

5.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnhausgrundstück**

in **45479 Mülheim, Großenbaumer Straße 162**

Flur **25**

Flurstücksnummer **68**

Wertermittlungstichtag: **28.08.2024**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Bauland	baureifes Land	frei	360,00	1.500,00	540.000,00
Hausgartenland	baureifes Land	frei	18,00	2.099,00	37.800,00
Summe:				3.599,00	577.800,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr (gemittelt)	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Bauland	Wohnhaus	./.	634,15	340,00	1960	80	27
Bauland	Garage	./.	40,33	./.	1960	60	27

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Bauland	----	----	----	0,92	
Hausgartenland	----	----	----	1,00	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.699,41 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	58,82 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.735,29 €/m² WF/NF

Ergebnisse	
Sachwert:	930.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	930.000,00 €
Wertermittlungstichtag	28.08.2024

5.2 Plausibilitätskontrolle

Zusätzlich zu meinen eigenen Beobachtungen wurden aber auch die Marktberichte des zuständigen Gutachterausschusses herangezogen. Die dort durchgeführten statistisch-mathematischen Berechnungen haben gezeigt, dass weitere Verkäufe von vergleichbaren Objekten beträchtliche Schwankungsbreiten aufwiesen. Diese Schwankungsbreiten resultieren nicht nur aus Lage und Ausstattungsfaktoren, sondern auch aus den Faktoren Eigennutzung oder Weitervermietbarkeit. Die Qualität des ausgewerteten Datenmaterials ist nicht vollständig überprüfbar und der Berichtszeitraum bereits ca. 2 Jahre alt, so dass diese Daten lediglich eingeschränkt vergleichbar sind. So sind beispielsweise auf den Seiten 39 und 49 des letzten Grundstücksmarktberichts nachfolgende Kennzahlen genannt:

Kennzahlen Mittelwerte und Standardabweichungen

Wertrelevante Position	Mittelwert Marktbericht	Spanne	Ergebnis im Gutachten
Grundstücksgröße m ²	600	410 - 800	3.599
Wohnfläche m ²	160	110 - 290	340
Kaufpreis €/m ² WF/NF	3.250	1.875 – 5.075	2.735

Vom Gutachterausschuss wird gem. § 25 ImmoWertV21 der Vergleichswert im Wesentlichen aus schadensfreien Objekten abgeleitet. Deshalb beziehen sich die vorstehenden Daten auf ein fiktiv schadensfreies Objekt ohne Berücksichtigung besonderer Grundstücksmerkmale. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Vergleichbarkeit beachtet.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV-Anwendungshinweise

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage, Stand 2010
- [6] Oswald / Abel: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden – Typische Erscheinungsbilder, Beurteilungskriterien, Grenzwerte; Vieweg Verlag, 3. Auflage, Stand 2005
- [7] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Stand 2020

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand November 2024) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Wohnlagenkarte
- Anlage 5: Liegenschaftskarte
- Anlage 6: Luftbild
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 8: behördliche Auskünfte
- Anlage 9: Auszug aus der Bauakte
- Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Anlage 11: Flächenberechnungen

Die Anlagen 2 – 11 sind aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 9



Bild 1: Umgebung



Bild 2: Umgebung

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 9



Bild 3: Straßenansicht



Bild 4: Ansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 9



Bild 5: Seitenansicht



Bild 6: rückseitiger Aufgang

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 9



Bild 7: Rückansicht



Bild 8: Terrasse

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 9



Bild 9: Dachgeschoss



Bild 10: Dachterrasse

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 9



Bild 11: Seitenansicht Garage



Bild 12: Garage

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 9



Bild 13: Garten



Bild 14: Teich

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 9



Bild 15: Unterstand



Bild 16: Schuppen

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 9



Bild 17: Grundstückszugang



Bild 18: Eingangsbereich