

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Zertifikat-Nr. Z2002-01-12

Immobilien Gutachter CIS HypZert (F) **DIN EN ISO/IEC 17024**, Zertifikat-Nr. 19/07 1925

Gerichtlich bestellter Immobiliensachverständiger

Ehrenamtlicher Gutachter in den **Gutachterausschüssen** für Grundstückswerte der Städte **Duisburg** und **Mülheim a.d.R**



info@wertachtung.de
www.wertachtung.de

Amtsgericht Mülheim an der Ruhr
Georgstr. 13
45468 Mülheim an der Ruhr

Datum: 09.01.2024
Az.: JE-160323

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einer Garage und einem Doppel-Carport** bebaute Grundstück

in 45481 Mülheim an der Ruhr, Quellenstr. 35

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Saarn</i>	1766	16
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Saarn</i>	30	136
Verfahren:	Teilungsversteigerungsverfahren 007 K 052/22 <i>Amtsgericht Mülheim an der Ruhr</i>	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 geschätzt mit

rd. **384.000,- €**

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 13 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 38 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
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.....	5
2	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation.....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
4.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	12
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	Nebengebäude.....	14
4.4	Außenanlagen.....	14
4.5	Zubehör.....	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.1.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	16
5.2	Bodenwertermittlung	16
5.3	Sachwertermittlung	17
5.3.1	Das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV.....	17

5.3.2	Sachwertberechnung	18
5.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
5.4	Ertragswertermittlung	20
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
5.4.2	Ertragswertberechnung	21
5.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	22
5.5	Verkehrswert	23
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
6.3	Verwendete fachspezifische Software	25
7	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einer Garage und einem Doppel-Carport; mit Belastung durch Wohnungsrechte
Objektadresse:	Quellenstr. 35 45481 Mülheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Saarn, Blatt 1766, lfd. Nr. 16
Katasterangaben:	Gemarkung Saarn, Flur 30, Flurstück 136 (634 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Teilungsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungstichtag:	20.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	20.09.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.09.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung des Objekts konnte nicht erfolgen, da die anwesenden Bewohner dies ablehnten. Die Bewohnerin des DG war nicht anwesend.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, seine Mitarbeiterin, die Bewohner/ Miteigentümer des EG
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 11.04.2023• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.03.2023• Berechnung der Bruttogrundflächen• Auszug aus dem Stadtplan• Auszug aus der Straßenkarte• Bauakteneinsicht (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Mietspiegel der Stadt Mülheim a.d.R.• Grundstücksmarktbericht Stadt Mülheim a.d.R.• Bodenrichtwerte• Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 12.04.2023• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.04.2023• Auskunft Altlastenkataster vom 11.04.2023• Auskunft Bergschadensgefährdung vom 26.04.2023• Auskunft über Wohnungsbindungen vom 12.04.2023• Erschließungsbeiträge vom 13.04.2023• Erhebungen im Ortstermin• Allgemeine Marktanalysen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

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

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mülheim a.d.R. ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) über die Verkehrs- und Geschäftslage,
- b) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist,
- c) ob sich bewegliches Zubehör auf dem Grundstück befindet,
- d) Mieter/Pächter Angaben,
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- f) über den baulichen Zustand und anstehende Reparaturen,
- g) ob Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- h) Angaben aus dem Baulastenverzeichnis,
- i) Angaben aus dem Altlastenkataster,
- j) ob Wohnungsbindungen bestehen,
- k) Fotos

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich, eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht. Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht. Innenaufnahmen des Versteigerungsobjektes werden zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten bzw. eines Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung. Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i. V. m. § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Objekts konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt. Der Ausstattungsstandard wird als durchschnittlich unterstellt. Besondere Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt. Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und -mängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potentielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Einfamilienhaus**in **Mülheim, Quellenstr. 35**Flur **30**Flurstücksnummer **136**Wertermittlungstichtag: **20.09.2023**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	402,21	634,00	255.000,00	
Summe:			402,21	634,00	255.000,00	
Objektdaten						
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	194,00	139,00	1700	80	29
Gesamtfläche	Garage	24,00		1971	50	29
Wesentliche Daten						
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor		
Gesamtfläche	10.814,40	2.645,09 € (24,46 %)	0,80	1,07		
Relative Werte						
relativer Verkehrswert:			2.762,59 €/m² WF/NF			
Verkehrswert/Rohertrag:			35,51			
Verkehrswert/Reinertrag:			47,01			
Ergebnisse						
Ertragswert:			383.000,00 € (100 % vom Sachwert)			
Sachwert:			384.000,00 €			
Vergleichswert:			---			
Verkehrswert (Marktwert):			384.000,00 €			
Wertermittlungstichtag			20.09.2023			
Bemerkungen						
Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.						

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl: Mülheim (ca. 174.677 Einwohner);
Stadtteil Saarn (ca. 23.311 Einwohner)
(Stand: 30.06.2023)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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 Nähe zum internationalen Flughafen Düsseldorf, die kurzen Wege zu den regionalen Flughäfen in Dortmund, Mönchengladbach und Weeze und der eigene Flughafen begründen die enge Luftverkehrsanbindung der Stadt. Für die Schiene gilt die Einschränkung, dass der Mülheimer Hauptbahnhof bis auf Ausnahmen nur für den Regionalverkehr bedeutend ist. Durch die Nähe zu den Eisenbahnknotenpunkten Essen und Duisburg wird dieser Nachteil wieder ausgeglichen. Für den Individualverkehr ist eine schnelle Anbindung an Fernverkehrsstraßen gegeben, die das Stadtgebiet in Form eines Dreiecks umgeben. (Quelle: <https://de.wikipedia.org/>)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Saarn ist der flächenmäßig größte Stadtteil der kreisfreien nordrhein-westfälischen Stadt Mülheim an der Ruhr. Zu Saarn gehören auch die ursprünglich selbständigen Ortsteile Mintard und Selbeck. Saarn ist der südlichste Stadtteil Mülheims und liegt im Stadtbezirk Linksruhr. Nördlich liegt Broich und östlich, auf der anderen Seite der Ruhr, liegen die Stadtteile Altstadt I und Menden-Holthausen. Südlich grenzen an: der Essener Stadtteil Kettwig, die Ratinger Stadtteile Breitscheid und Lintorf, westlich die Duisburger Stadtteile Rahm und Wedau. Saarn ist besonders auf naturnahes Wohnen und stadtnahe Erholung ausgerichtet. Neben großen Grün- und Waldflächen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur wenige Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen. (Quelle: <https://de.wikipedia.org/>) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar.

Topografie:	zur „Quellenstraße“ hin leicht abfallend.
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als mittlere bis einfache Wohnlage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 33 m („Quellenstraße“); ca. 16 m („Saargemünder Straße“); mittlere Tiefe: ca. 19 m; Grundstücksgröße: insgesamt 634 m ² ; Bemerkungen: Eckgrundstück
-------------------	---

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenarten:	Anliegerstraßen; Straßen mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau („Quellenstraße“ und „Saargemünder Straße“):	voll ausgebaut, Fahrbahnen aus Asphalt; im Kreuzungsbe- reich Betonverbundpflaster; Gehwege beiderseitig vorhan- den, befestigt mit Gehwegplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge- meinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund (soweit augenscheinlich er- sichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Bergschadensgefährdung:	Das o.g. Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregie- rung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, über mehreren inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den dortigen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkun- gen ist demnach nicht zu rechnen. Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte einge- flossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersu- chungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastun- gen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuch- auszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grund- buchs von Saarn, Blatt 1766, neben der als wertneutral an- zusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Ge- meinschaft vom 18.11.2022 (Ifd. Nr. 10), folgende Eintra- gungen:
--	---

- lfd. Nr. 4:** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht nach § 1093 BGB) für eine ehemalige Eigentümerin
- lfd. Nr. 5:** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht nach § 1093 BGB) für einen Miteigentümer
- lfd. Nr. 6:** Rückauflassungsvormerkung für eine ehemalige Eigentümerin
- lfd. Nr. 7:** Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für eine ehemalige Eigentümerin
- lfd. Nr. 8:** Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für eine ehemalige Miteigentümerin
- lfd. Nr. 9:** Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für einen Miteigentümer

Es wird davon ausgegangen, dass diese Rechte im Rahmen der Teilungsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

Die Berechtigte der Rechte Abt. II lfd. Nr. 4,6,7 ist verstorben, so dass keine wertmäßige Berücksichtigung dieser Rechte in dieser Wertermittlung erfolgt.

Die Berechnung der Barwerte im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens für die Rechte lfd. Nrn. 5, 8 und 9 liegen dem Gutachten in der Anlage bei.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Teilungsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Diese enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das zu bewertende Objekt ist nicht in der Onlinedenkmaliste der Stadt Mülheim an der Ruhr aufgeführt.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Sachverständigen liegen

ein Baugesuch zum Ausbau einer Dachgaube vom 18.12.1964 (Az.: 10767/II),

ein Vermerk, wonach die Baugenehmigung hinsichtlich des Ausbaus einer Dachgaube erteilt wurde (ab am 11.02.1965), (Az.: 65-3-10767/II),

ein Vermerk, wonach die Baugenehmigung hinsichtlich des Ausbaus einer Dachgaube bis 11.02.1967 verlängert wurde (ab am 12.01.1966), (Az.: 65-3-10767/II),

ein Vermerk, wonach die Schlussabnahme-Besichtigung am 25.11.1966 stattgefunden hat (Az.: 65-3-10767/II),

ein Baugesuch hinsichtlich des Neubaus einer Garage vom 04.07.1969,

ein Verfügungsentwurf hinsichtlich der Errichtung einer Garage (ab am 28.11.1969), (Az.: 63.86.10767/II),

ein Vermerk, wonach die Rohbauabnahmebescheinigung unter Eintragung von Mängeln zu erteilt ist (ab am 26.07.1971),

ein Vermerk, wonach die Schlussabnahmebesichtigung am 25.09.1972 stattgefunden hat (Az.: 63-86./10767/II),

ein Entwurf einer Nachtragsbaugenehmigung hinsichtlich der veränderten Ausführung einer Garage (ab am 01.02.1971), (Az.: 63-86./10767/II),

eine Baugenehmigung (Ausfertigung für den Hauptvorgang) vom 26.02.1971 (Az.: 63-86.10767/II-Statik 403),

ein Bauantrag vom 20.06.1983 hinsichtlich des Umbaus eines Einfamilienhauses in ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung,

ein Verfügungsentwurf einer Baugenehmigung vom 13.09.1983, hinsichtlich des Umbaus und der Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses sowie der Anlegung eines Pkw-Stellplatzes (Az.: 63.86.10767 II/Statik)

ein Rohbauabnahmeschein vom 09.11.1983 (Rohbauabnahme am 03.11.1983) hinsichtlich des Umbaus und der Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses sowie Anlegung eines Pkw-Stellplatzes (Az.: 63-86. 10767/II),

ein Schlussabnahmeschein vom 22.12.1983 (Schlussabnahme am 20.12.1983) hinsichtlich des Umbaus und der Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses sowie Anlegung eines Pkw-Stellplatzes (Az.: 63-86. 10767/II),

vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

Es befindet sich seitlich am Haus eine Außentreppe zum DG mit separatem Hauseingang. Gem. Bauunterlagen ist eine außenliegende Treppe nicht zulässig, so dass eine entsprechende Baugenehmigung versagt wurde. Der Sachverständige unterstellt, dass die vormals vom EG ins DG führende liegende Innentreppe zur Nutzung der dortigen Räume wieder hergestellt werden kann.

Hierfür werden Kosten unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

Das Garagendach wird augenscheinlich als Terrasse genutzt. Eine entsprechende Baugenehmigung oder Gebrauchsabnahmebescheinigung liegt nicht vor. Eine (Bau-)/Genehmigung zur Errichtung eines Carports liegt ebenfalls nicht vor, lediglich zur Errichtung eines Pkw-Stellplatzes. Dies wird ohne den Ansatz der Flächen in der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Das zu bewertende Grundstück liegt an zwei öffentlichen Erschließungsanlagen („Quellenstraße“ und „Saargemünder Straße“). Die Pflicht zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB gilt für die fertig hergestellte Erschließungsanlage „Saargemünder Straße“ als endgültig abgelöst. Der Erschließungsbeitrag ist für die in diesem Teilstück noch nicht endgültig fertig hergestellten Erschließungsanlage „Quellenstraße“ noch nicht bezahlt. Nach der derzeit geltenden Rechtslage wird voraussichtlich kein Erschließungsbeitrag mehr gefordert. Für die vorgenannten Straßen ist mit der Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen innerhalb des nächsten Jahres nicht zu rechnen. **Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens.**

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einer Garage und einem Doppel-Carport. Das EG wird von einem Miteigentümer genutzt, das DG gem. dessen Mitteilung von seiner Tochter. Ein Mietvertrag lag dem Sachverständigen nicht vor. Mietkonditionen sind ihm nicht bekannt. Es existiert keine Zufahrt zur Garage, so dass diese nicht als solche genutzt werden kann. Rein wertermittlungstechnisch wird eine Garagenmiete zur Bewertung angesetzt.

Das Objekt gilt nicht als öffentl. geförderter Wohnraum und unterliegt laut schriftlicher Auskunft somit nicht der Mietpreis- und Belegungsbindung nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Ob durch Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln eine Mietpreis- und Belegungsbindung besteht, kann nicht beurteilt werden (**s. Anlage**).

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 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 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; im Gutachten wird 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. Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; gem. Mitteilung der Ehefrau des Miteigentümers teilunterkellert (es existiert eine Klappe vom Flur in den unteren Bereich); ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1700 (gem. Mitteilung des Miteigentümers)
Modernisierung:	Gem. Mitteilung des Miteigentümers: Fenster EG (ca. 2011); Fassade gestrichen (2022), Bäder (ca. 2011), DG (2011); Heizung (ca. 2011)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Fassade nicht gedämmt

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gem. vorliegender Pläne:

Kellerräume: nicht bekannt

Die Quadratmeterangaben der berücksichtigten Flächen basieren auf einer vorliegenden Wohnflächenberechnung und beinhalten 3 % Putzabzug. In dieser Wohnflächenberechnung ist die Wohnfläche wie folgt angegeben: Wohnung EG: 71,87 m², Wohnung DG: 75,85 m² (hier wird der Spitzboden mit 7,09 m² wertermittlungstechnisch in Abzug gebracht).

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

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Mauerwerk auf Lehm. Gem. Mitteilung der Ehefrau des Miteigentümers ist der Kellerboden nicht befestigt, bei Regen Schlammentwicklung
Keller:	Teilunterkellerung. Erreichbar durch Falltüre
Umfassungswände:	Gem. Mitteilung des Miteigentümers: Bruchstein
Innenwände:	DG: 11,5 cm (nicht tragend); gem. Mitteilung der Ehefrau des Miteigentümers: EG: Innenwände geflochten
Geschossdecken:	Decke über der 2. Garage: Holzbalkendecke
Treppen:	Treppe zur Einliegerwohnung: Waschbetonkonstruktion, verkleidet mit Holz-Sichtschutzzäunen, Metallgeländer,
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt (Einfamilienhaus und Einliegerwohnung)

Dach: Dachkonstruktion: Pfettendachkonstruktion; Dachform: Sattel- oder Giebeldach, Anbau: Pultdach; Dacheindeckung: Dachstein (Beton), gem. Baubeschreibung: Zwischensparrendämmung

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung wird unterstellt

Heizung: Gem. Mitteilung des Miteigentümers: Ölheizung (ca. 2011)

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: nicht bekannt

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte, kann keine detaillierte Ausstattungsbeschreibung erstellt werden. Es wird mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Bodenbeläge: Wohnung EG: Laminat (u. a. EG: Flur)

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster

Grundrissgestaltung: individuell

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangsüberdachung, Terrassen, Markisen, Dachgauben (verkleidet mit Faserzementplatten)

besondere Einrichtungen: Wohnung EG: Kamin; Wohnung DG: Kamin (gem. vorliegender Pläne)

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte wird Bauschäden- und Baumängelfreiheit (z.B. Hausschwamm) unterstellt; alltagstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden nicht berücksichtigt. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnung bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

wirtschaftliche Wertminderungen:	Nicht genehmigte Außentreppe zum DG
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. An der hinteren Gaube lösen sich teilw. die Faserzement-Platten und es fehlen teilw. Dachpfannen. Die Dachrinnen haben z. T. keinen Ablauf (DG). Unfertiger Übergang (EG/DG) an der hinteren Fassade.

4.3 Nebengebäude

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein Doppel-Carport (Holzkonstruktion, Flachdach, Bedachung: Dachpappe, Attika: Metall) und eine Garage (massiv, Flachdach) mit Vordach (Flachdach; Holzkonstruktion mit lichtdurchlässiger Wellplatte) und hinter der Garage augenscheinlich ein Unterstand aus Holz (Flachdach). Sowie augenscheinlich ein Gartenhaus. Ob noch weitere Nebengebäude vorhanden sind, ist auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt.

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrassen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Unterstand, Einfriedung (Zaun).

4.5 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 u. 94 BGB sind. § 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, zu dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Als Zubehör können z.B. auf dem Grundstück gelagerte Baumaterialien, Geschäfts- oder Büroeinrichtungen sowie Produktionsmaschinen gelten. Ob sich auf dem zu bewertenden Grundstück bewegliches Zubehör befindet, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese 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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- 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.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall

abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

5.1.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall für das EFH nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren zur Kontrolle und Stützung des Sachwertes angewendet.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Nach der örtlichen Fachinformation des GAA MH a.d.R. zum BRW, wird hier hilfsweise ein benachbarter Bodenrichtwert (Nr. 1111) herangezogen. Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittel bis einfache Lage) **440,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,7
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	20.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,27
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	634 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 20.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassung)		=	440,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	20.09.2023	× 1,04	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittel bis einfache Lage	mittel bis einfache Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	457,60 €/m ²	
WGFZ	0,7	0,27	× 0,88	
Fläche (m ²)	keine Angabe	634	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I	× 1,00	
Tiefe (m)	40		× 1,00	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	402,69 €/m²	
Fläche		×	634 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	255.305,46 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.09.2023 insgesamt rd. **255.000,00 €**.

5.3 Sachwertermittlung**5.3.1 Das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV**

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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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).

5.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	906,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	194,00 m ²	24,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	175.764,00 €	11.640,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.09.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	312.684,16 €	20.707,56 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	312.684,16 €	20.707,56 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre	29 Jahre
• prozentual		63,75 %	42,00 %
• Faktor	x	0,3625	0,58
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	113.348,01 €	12.010,38 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		125.358,39 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.267,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	131.626,31 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	255.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	386.626,31 €
Sachwertfaktor	x	1,07
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.000,00 €
Sachwert	=	383.690,15 €
	rd.	384.000,00 €

5.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichendem Genauigkeitsgrad anhand vorliegender Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277–1:2016-01) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr 2010 angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses, aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Anlage 7 zur Beschreibung des Modells der AGVGA zur Ableitung von Sachwertfaktoren angegebenen Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in Abhängigkeit vom Gebäudezeitwert bewertet (in %).

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren (50 Jahre Garage) angesetzt, da in diesem Modell die marktgerechten Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren abgeleitet wurden.

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

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

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) im Jahre ca. 1700 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1700 = 323 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 323 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (29 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 29 Jahre =) 51 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 51 Jahre =) 1972.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1972
- zugrunde gelegt.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor bzw. Marktanpassungsfaktor wurde aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Mülheim an der Ruhr, bundesdurchschnittlichen Auswertungen sowie Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten (vgl. Pkt. 3.5.3)	-30.000,00 €
• nicht genehmigte Außentreppe zum DG (pauschal) -30.000,00 €	
Summe	-30.000,00 €

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer

für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1	Wohnung EG	72,00		6,10	439,20	5.270,40
	2	Wohnung DG	67,00		6,00	402,00	4.824,00
Garage	3			1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			139,00	1,00		901,20	10.814,40

jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.814,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.645,09 €
jährlicher Reinertrag	= 8.169,31 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,80 % von 255.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.040,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.129,31 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,790
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 158.074,90 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 255.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 413.074,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 30.000,00 €
Ertragswert	= 383.074,90 €
	rd. 383.000,00 €

5.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen und von mir mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichendem Genauigkeitsgrad angesetzt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Mülheim an der Ruhr und Erfahrungswerten sowie Marktanalysen des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die BWK umfassen insbesondere die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Vom Rohrertrag werden jedoch nur die BWK abgezogen, die vom Vermieter/Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nach durchschnittlichen Erfahrungswerten und Veröffentlichungen in der Wertermittlungsliteratur angesetzt.

- für die Wohnung EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	310,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	878,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	105,41
Summe			1.293,81 (ca. 25 % des Rohrertrags)

- für die Wohnung DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	310,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	817,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	96,48
Summe			1.223,88 (ca. 25 % des Rohrertrags)

- für die Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	41,00
Instandhaltungskosten	----	----	72,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	14,40
Summe			127,40 (ca. 18 % des Rohrertrags)

Liegenschaftszinssatz

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine objektartspezifischen Liegenschaftszinssätze (LZ) abgeleitet. Dementsprechend wird der LZ auf Grundlage von Veröffentlichungen benachbarter Gutachterausschüsse, bundesdurchschnittlichen Auswertungen und Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer/Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erläuterungen vgl. Sachwertberechnung

5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **384.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **383.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einer Garage und einem Doppel-Carport bebaute Grundstück

in 45481 Mülheim, Quellenstr. 35

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Saarn</i>	1766	16
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Saarn</i>	30	136

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 geschätzt mit rd.

384.000 €

in Worten: dreihundertvierundachtzigtausend Euro

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

Duisburg, den 09.01.2024

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

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

DIN 277-1:2016-01

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen; Teil 1: Hochbau

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei 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 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- [5] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12.Auflage 2016
- [6] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011
- [7] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2015
- [8] Klaus-Niels Knees: Immobilienzwangsvollstreckung, 4. Auflage 2003
- [9] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck'sche Kurzkommentare, 21.Auflage 2016
- [10] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014
- [11] Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8.Auflage 2015

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 Juni 2021) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

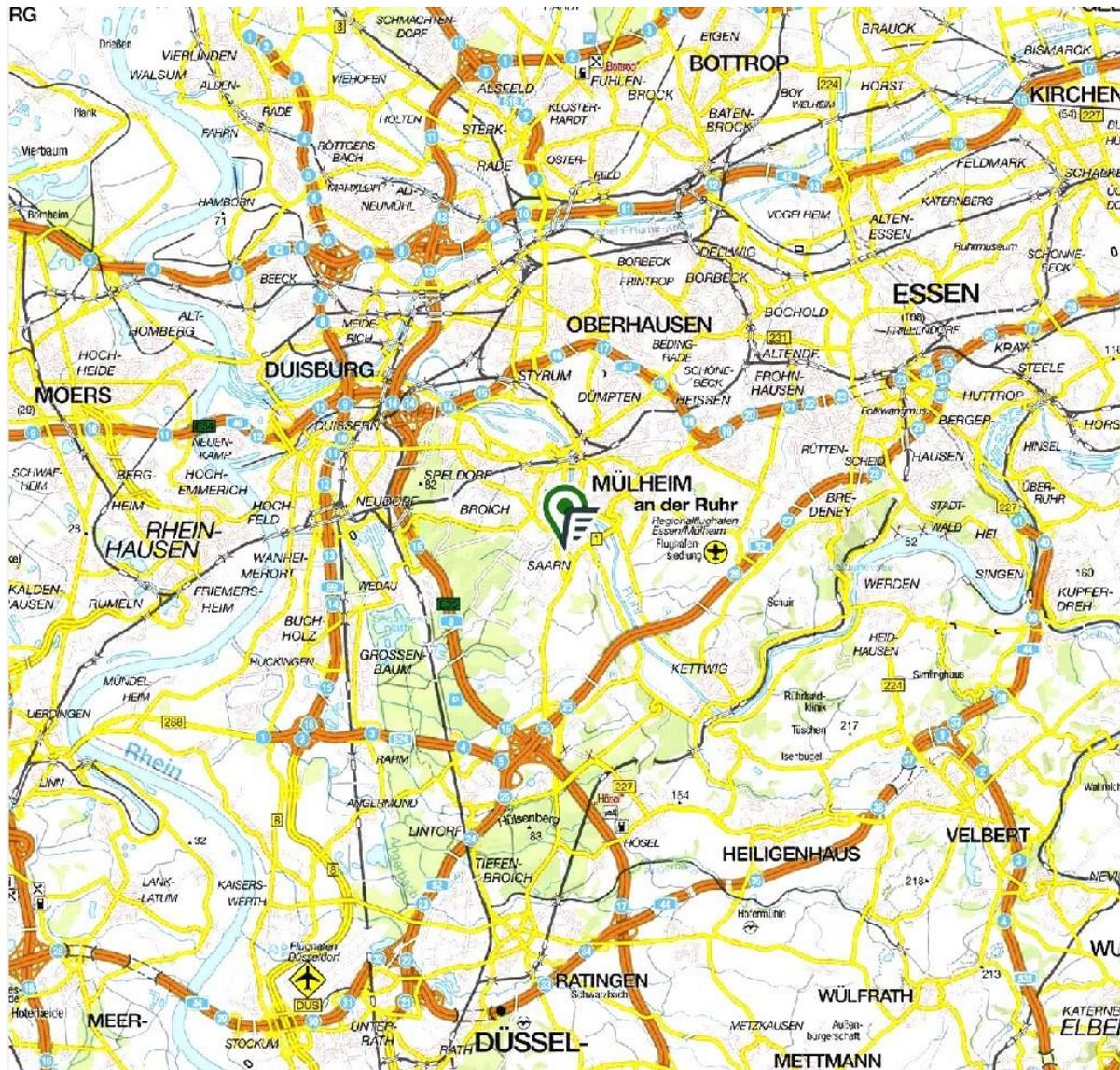
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlagen 6 bis 12 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.

- Anlage 6: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 7: Auszug aus dem Altlastenkataster
- Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 9: Anliegerbescheinigung
- Anlage 10: Auskunft Wohnungsbindungen
- Anlage 11: Auskunft über Bergschadensgefährdung
- Anlage 12: sonstige Auskünfte und Informationen
- Anlage 13: Barwert-Berechnung der Rechte

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 2

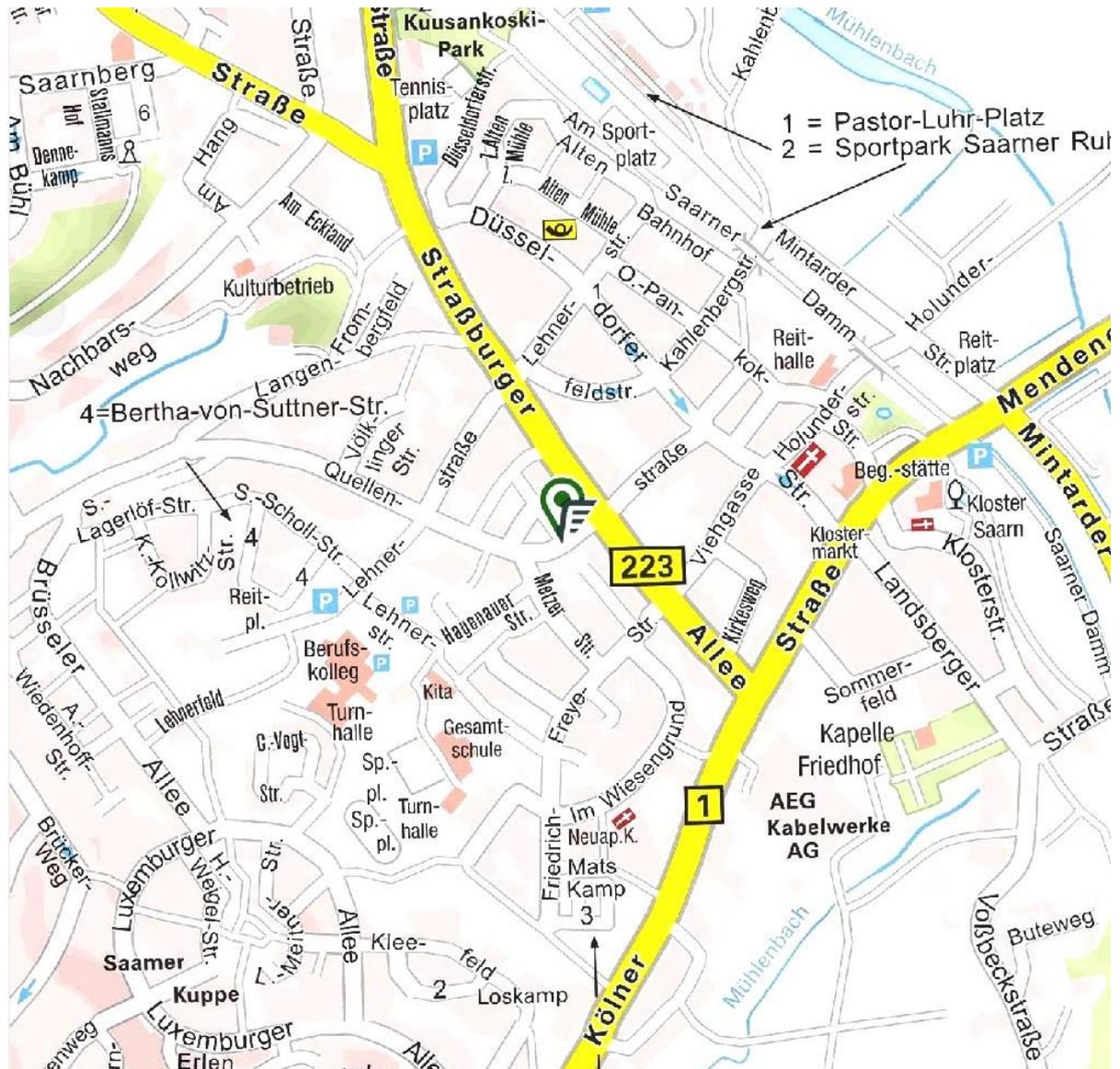


Datenquelle:

Übersichtskarte MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquelle:

Regionalkarte MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 5



Seitenansicht "Quellenstraße"



Gartenansicht

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 5



Vorderansicht



Teilw. Rück- und Seitenansicht "Saargemünder Straße"

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 5



Seitenansicht 2 ("Saargemünder Straße")



Terrasse vor dem Haus

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 5



Treppe zur Wohnung DG



Doppel-Carport

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 5



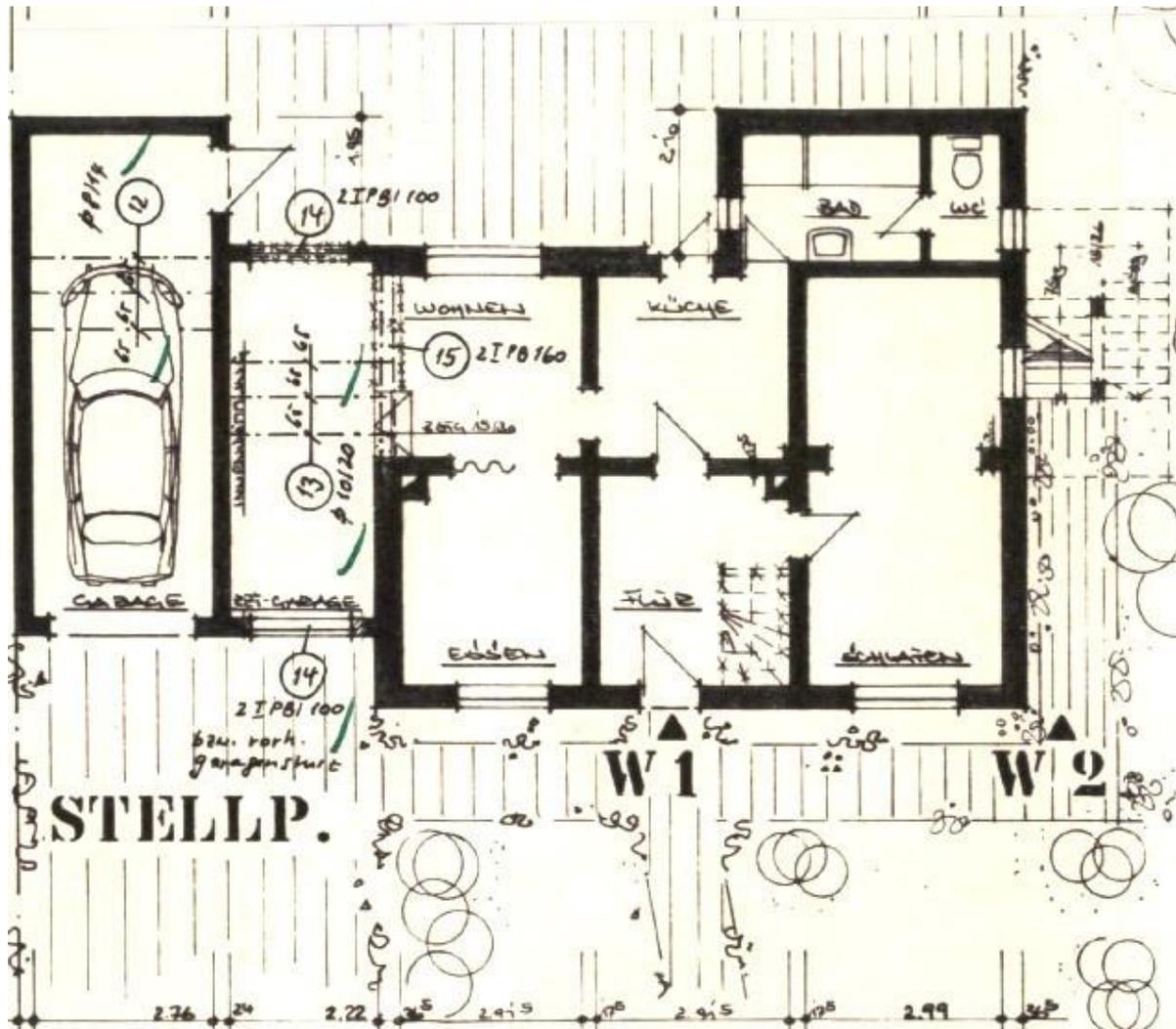
Dach Doppel-Carport



Garten vor dem Haus und Rückansicht Doppel-Carport

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 4

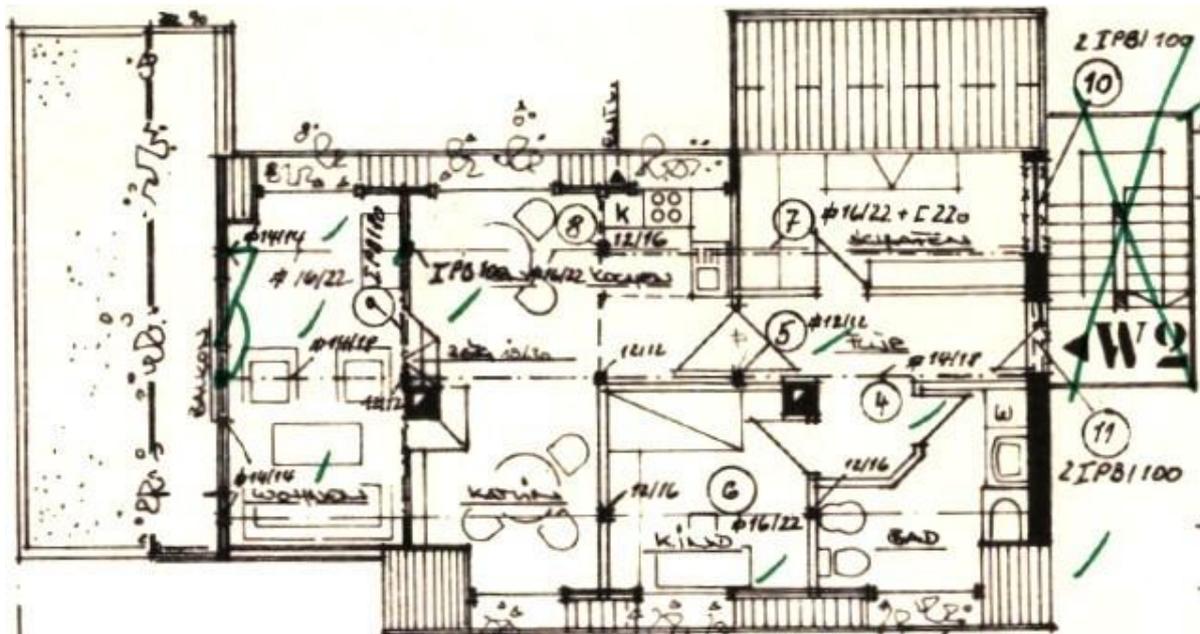


Grundriss Erdgeschoss

(Ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4

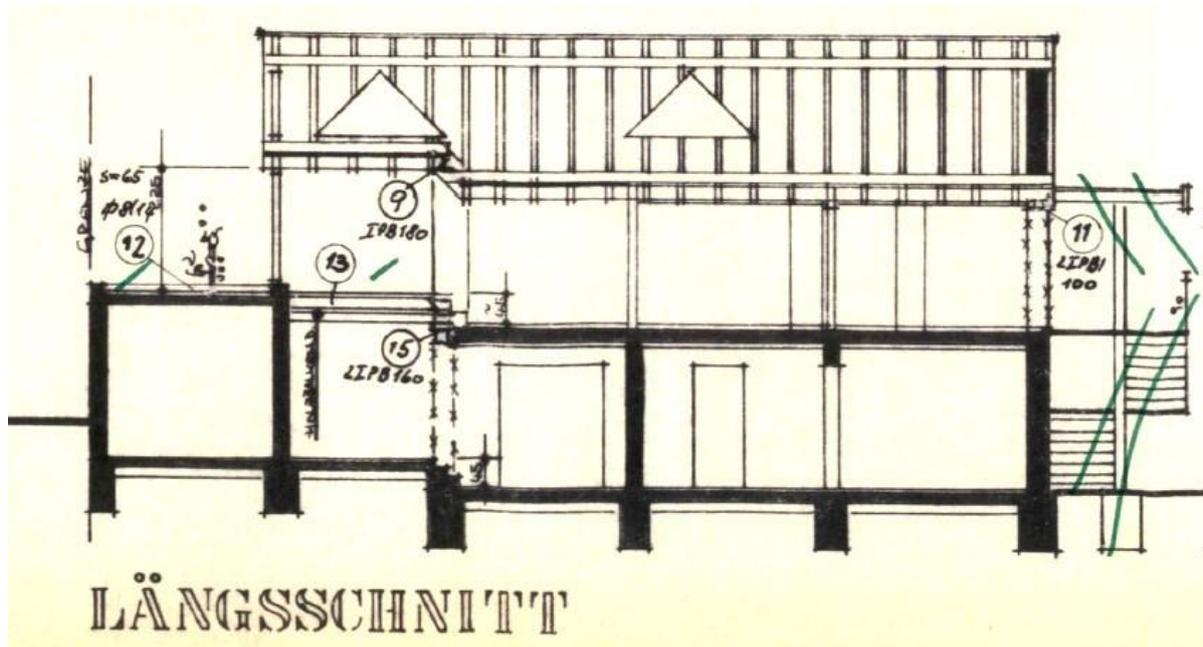


Grundriss Dachgeschoss

(Ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

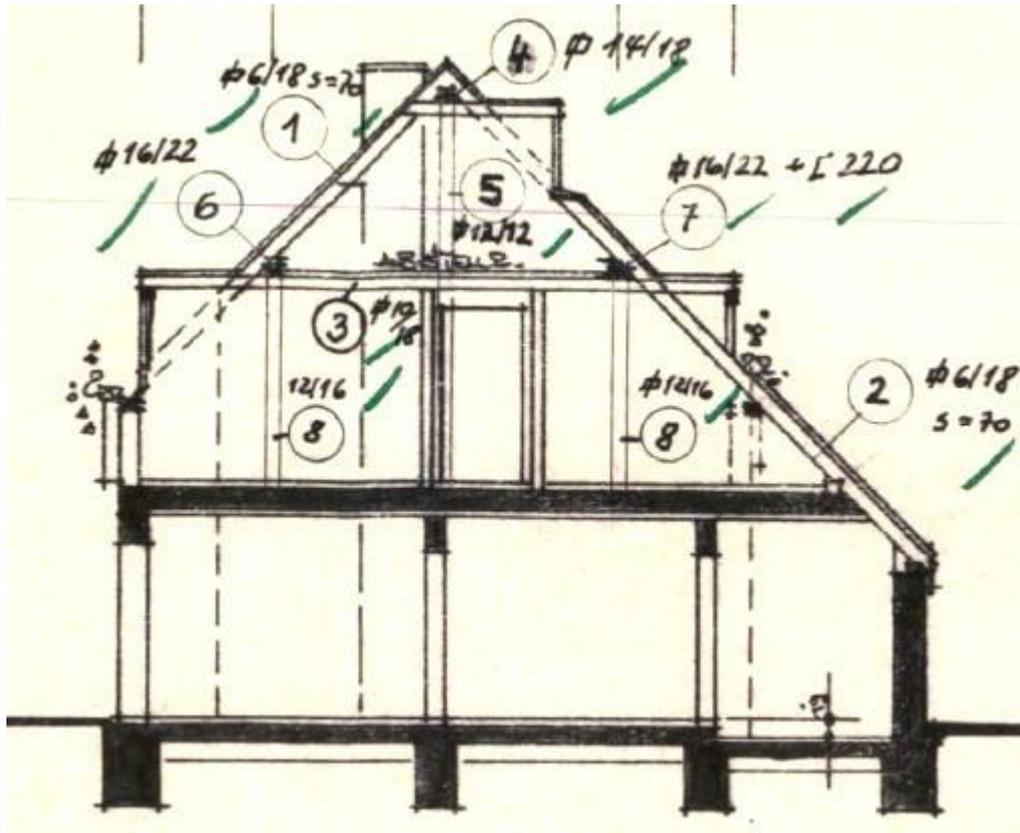
Seite 3 von 4



Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4



Querschnitt

(Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten)

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 2

Berechnung der Wohnfläche DIN 2831. Erdgeschoss

a) wohn.		~	58,00 qm
b) Zugang	- 2,22 × 5,50 × 0,97		11,84 "
Unterterre	- 0,95 × 2,00 × 0,97		1,84 "
			<u>13,68 "</u>
Σ a) + b)		EG ~	<u>71,68 qm</u>

2. Dachgeschoss

Schlafen	- 4,23 × 1,30	- 5,50 qm	
	- 4,23 × 1,00/2	- 2,12 "	
			7,62 qm
Für	- 1,26 × 4,30	- 5,42 qm	
	- 1,40 × 1,45	- 2,03 "	
%	- 0,48 × 0,48/2	- 0,10 "	
			7,35 "
Bad	- 1,50 × 1,50	- 2,25 qm	
	- 3,23 × 0,65	- 2,10 "	
%	- 0,45 × 0,45/2	- 0,10 "	
	- 2,50 × 0,90	- 2,25 "	
			6,50 "
Kind	- 2,96 × 2,10	- 6,22 qm	
%	- 0,35 × 0,35	- 0,12 "	
	- 2,96 × 0,90	- 2,66 "	
			8,76 "
Kochen	- 2,00 × 2,90	-	5,80 "
Essen	- 2,95 × 2,90	-	8,56 "
Kamin	- 2,95 × 3,15	- 9,29	
%	- 0,80 × 0,80	- 0,64	
%	- 0,90 × 0,80	- 0,72	
			7,93 "
			<u>52,52 qm</u>

Es können sich Abweichungen ergeben.

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 2

\diamond	<u>52.52 qm</u>
Wohnen	- 2.625 x 4.95 = 12.99 qm
	- 0.30 x 2.20 = 0.66 "
	- 2.625 x 0.25 = 0.66 "
	14.31 "
Balkon	- 1.00 x 7.70/4 = 1.93 "
Abst. Raum - (Spitzboden)	- 2.25 x 4.30/2 = 4.84 qm
	- 2.25 x 2.00/2 = 2.25 "
	7.09 "
	<u>~ 75.85 qm</u>
	<u>~ 1.3% $\approx 25+2$ ~ 1.27 "</u>
	<u>~ 73.57 qm</u>

ZUSAMMENSTELLUNG

W1 - EG	~ 71.68 qm
W2 - 1. OG	~ 73.57 "
	<u>~ 145.25 qm</u>

Es können sich Abweichungen ergeben.