

GUTACHTER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
STAATLICH ANERKANNTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHALL - UND WÄRMESCHUTZ
DIPL.ING. ARCHITEKT R.BOLLMANN
DALDRUPER STR.48, 48249 DÜLMEN 3, TEL.02590 / 91 58 66

Dülmen, den 27.07.2020

A K T U A L I S I E R U N G
2020

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert des Grundstücks
Gemarkung Kirchspiel Dülmen, Flur 92, Flurstück 117
48249 Dülmen
Dornenkamp 49

Gerichtliches Aktenzeichen: 7 K 008/15

Der Verkehrswert dieses Grundstücks mit unterkellertem
Einfamilienhaus, Einliegerwohnung,
Doppelgarage und Carport

wurde von mir ermittelt,
zu

425.000,-- Euro

(unbelastet)

in Worten: vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro

Dieses Gutachten umfasst 22 Blätter
zzgl. 17 Anlagen in gesondertem Ordner

1.Ausfertigung

1288-
1327

INHALTSÜBERSICHT

- A. Literatur
- B. Grundlagen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- C. Hinweis
- D. Gutachten
 - 1. Auftraggeber des Gutachtens
 - 2. Angaben zum Grundstück
 - 3. Angaben zur Gemeinde
 - 4. Baubeschreibung
 - 5. Bodenwerte
 - 6. Berechnung des B R I / B G F gem. DIN 277
 - 7. Berechnung der Wohnfläche
 - 8. Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung
 - 9. Sachwert
 - 10. Ertragswert
 - 11. Zusammenfassung
- E. Anlage II (Fotos)
- F. Anlage I (Zeichnungen, Pläne, Karten)
In gesondertem Ordner

A. LITERATUR

1. Gerardy, Theo/ Möckel, Rainer
"Praxis der Grundstücksbewertung", Loseblattsammlung;
Landsberg am Lech; Verlag Moderne Industrie
2. M.Vogels
"Grundstücks- und Gebäudebewertung, marktgerecht
Bauverlag
3. Rath, Friedrich/ Rath, Jürgen
"Wertermittlungspraxis", Werner Verlag
4. Simon, Cors, Troll
"Handbuch der Grundstückswertermittlung
3.Auflage ;
Verlag Vahlen München
5. Prof.Dr.J.Campinge
"Die Wertermittlung von Grundstücken
Akademie der Architektenkammer NW
6. Ross, F.W./Brachmann, R.
"Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken"
Hannover; Oppermann Verlag
7. Statistisches Bundesamt
Bauindex - Preisindex für Bauwerke,

Verlag Kohlhammer, Stuttgart Mainz

B. GRUNDLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN**I. Gesetze, Rechtsverordnungen, Richtlinien und DIN-Normen****1. Gesetze**

BauGB Baugesetzbuch

BauO NW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

NachbG NW Nachbarrechtsgesetz vom 15. April 1969 (GVBL. S.190)
geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1975 (GVBL. S. 200),
2§ geändert durch Gesetz vom 7.3.95 (GVBL: S.93)

2. Verordnungen

- BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung d. Grundstücke
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S 132)
unter Berücksichtigung der Änderung des § 25 c durch
das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandges.
vom 22.4.1993
geändert durch Einigungsvertrag v.31.8.1990 Art.3
Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz
vom 22.4.1993
- ImmoWertV
2010 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des
Verkehrswertes von Grundstücken in der Fassung vom 7.
Mai 2010
- GAVO NW Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grund-
stückswerte vom 23.4.2004
- II. BV Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung vom
12.10.1990 (BGBl. I, S. 2178)
zuletzt geändert am 23.6.1996 (BGBl. IS.1167)
- WoFLV Wohnflächenverordnung 2004

3. Erlasse

- Wert R 96 Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes
von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 1996)
in der Fassung vom 11. Juni 1996 (Beilage zum Bun-
desanzeiger Nr. 150 a)
- Wert R 02 Wert R 06, Sachwertrichtlinie 2012
Ertragswertrichtlinie 12.11.2015

4. DIN - Normen

- DIN 276 Kosten für Hochbauten
- DIN 277 Grundflächen und
Rauminhalte von Bau-
werken im Hochbau

II. SONSTIGE WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

- | | | |
|-----|---|---|
| 1. | Einsicht in übersandte Unterlagen: | Schreiben des AG
Dülmen vom 22.06.2020 |
| 2. | Einsicht/Beschaffung der behördlichen
Akten bei der Stadtverwaltung: | Dülmen |
| | Katasteramt | Kreis Coesfeld |
| | Geschäftsstelle des Gutachterausschusses | Kreis Coesfeld |
| | Gemeindeverwaltung | Stadt Dülmen |
| 3. | Technische Unterlagen, Pläne,
Berechnungen und Beschreibungen des | s. Bauakte |
| 4. | Mietspiegel für die Stadt | Dülmen |
| 5. | Einsicht in das Grundbuch | Abschrift am 22.06.20 |
| 6. | Auszug aus dem Liegenschaftsbuch | |
| 7. | Abzeichnung der Flurkarte | 23.06.2015 |
| 8. | Örtliche Besichtigung am | 21.07.2020 |
| 9. | Bewertungstichtag: | 21.07.2020 |
| 10. | Fertigung von Fotos | 21.07.2020 |

C. HINWEIS

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, das lediglich die Angemessenheit des Kaufpreises unter Zugrundelegung einer normalen Zins- und Geldsituation zu bestätigen hat, dabei wurde von einer durchschnittlichen Wohnungsmarktsituation ausgegangen. Es handelt sich daher nicht um ein Substanzgutachten. Infolgedessen wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Aussagen über Zerstörungen tierischer oder pflanzlicher Art oder sog. Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens ohne weitere Untersuchung eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Das Holz von Dachstuhl und Flachdächer konnten nicht untersucht werden. Aus der Verantwortung der gutachterlichen Stellungnahme sind eventuelle versteckte Mängel trotz Neubaus ausgenommen. Dieses Gutachten ist nur für das Gericht bestimmt. Jede andere Verwendung, insbesondere zu Finanzierungszwecken, bedarf einer besonderen Bestätigung des Sachverständigen. **Sämtliche Anlagen dürfen aus urheberrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht oder vervielfältigt werden.** Der Gutachter haftet für seine Leistung im Rahmen seiner Haftpflichtversicherung. Die Dauer der Haftung beträgt 3 Jahre. Jede weitere Haftung, insbesondere gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Dieses Gutachten wird 11-fach erstellt. 10 Ausfertigungen erhält der Auftraggeber, eine Ausfertigung verbleibt vollständig bei meinen Akten.

D. GUTACHTEN**1. AUFTRAGGEBER DES GUTACHTENS**

- 1.1. Auftraggeber: Amtsgericht Dülmen(Aktz.:) 7 K 08/15
1.2. Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung
1.3. Besichtigungstage: 21.07.2020
1.4. Bewertungsstichtag: 21.07.2020

2. ANGABEN ZUM OBJEKT

- 2.1. Ort: 48249 Dülmen
2.2. Grundbuch: Kspl. Dülmen Band: Blatt: 4025
2.3. Flur: 92 Flurstück: 117 Größe: 795 m²
2.4. Gemarkung: Kirchspiel Dülmen
2.5. Amtsgericht: Dülmen
2.6. Katasteramt: Kreis Coesfeld
2.7. Liegenschaftsamt: Kreis Coesfeld
2.8. Eigentümer: s.Anlagen
2.8.1 Verwaltung
2.9 Mieter/Pächter: s.Anlage
2.10 Bewertungsobjekt: Grundstück mit EFH mit Einlieger-Wohnung, Doppelgarage und Carport
2.11 Hausgeld: entfällt
2.12 Besichtigungsteilnehmer: s.Anlage
2.13 Gebäudevers.: keine Angabe

3. ALLGEMEINES

3.1. Angaben zur Gemeinde:

Dülmen

Fläche: 184,55 km²

Einwohner: ca. 47.000

Seit 1975 schließt Dülmen als Stadt die Gemeinden Buldern, Hiddingsel, Hausdülmen, Kirchspiel Dülmen, Merfeld und Rorup ein.

Wirtschaftsstruktur: Standort für leistungsfähige Betriebe aus Handwerk, Industrie, Handel und Landwirtschaft. Die Stadt ist Förderungsschwerpunkt im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur von Bund und Ländern. Banken, öffentliche Dienststellen, u. a. ein Amtsgericht. Dülmen nimmt nach der Landesplanung die Funktion eines Mittelzentrums wahr.

3.2. Wohnlage:

Wohnsiedlung in unmittelbarer
Nähe der A43
s.Anlage

3.3. Verkehrslage:

Bundesautobahnen:

A 43 (Münster-Wuppertal)

Bundesstraßen:

B 51, B474

Bundesbahnverbindung:

Verkehrsknotenpunkt
Bremen - Wanne Eickel
Dortmund - Gronau

Oberzentrum Münster

ca. 25 km entfernt

3.4 Grenzverhältnisse

geregelt

3.5 Bebauung der Umgebung:

Wohnen

3.6 Bebauungsbeschränkungen:

nach Baurecht

3.7 Baulasteintrag:

keine Baulast
Tel. Auskunft Stadt Dü
v.28.7.2020

3.8 Lasten und Beschränkungen:

s.Anlage

3.9. voraussichtliche Entwicklung: voll entwickelt

3.10 Nachweise

Denkmalschutz:

nein

Energieausweis

nicht vorgelegt

Dichtigkeitsprüfung
der Abwasserleitungen

nicht vorgelegt

Schornsteinfeger-

nicht vorgelegt

4. BAUBESCHREIBUNG

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit einem unterkellerten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Carport. Der Klinkerbau mit Satteldach wurde im Jahre 1984 in Massivbauweise errichtet. Im Eg befinden sich Wohn- Esszimmer, Küche, Duschbad, Büro und eine Appartement. Im Og sind 2 Bäder und vier Zimmer ein eingerichtet. Die genehmigte Wohnfläche beträgt ca. 220,00 m². Das Grundstück ist 795 m² groß. Es gibt Abweichungen von den Bauplänen.

Eine aktuelle Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Außenbesichtigung konnte nur in Teilbereichen durchgeführt werden.

4.1. Grundstücksbeschaffenheit

Baugrund (DIN 1054):	ebenes Gelände Normale Tragfähigkeit angenommen kein Eintrag im Altlasten- kataster Stand Sept. 2015
----------------------	--

Sonstige Angaben zur Lage:	die A43 befindet sich in unmittelbarer Nähe
----------------------------	--

4.2. Erschließung

An voll ausgebauter Straße gelegen

Grundstücksentwässerung:	öffentliches Netz
--------------------------	-------------------

Trinkwasserversorgung:	öffentliches Netz
------------------------	-------------------

Sonstiges:	Telefon- und E-Anschluss Gasversorgung
------------	---

4.3. Gebäudeabschnitte:

Wohnhaus

R o h b a u

Gründung

Streifenfundamente
Frostfrei und auf tragfähigem
Boden gegründet

Kellergeschoss:

KS-Mauerwerk

Erdgeschoss:

Außenwände

Mauerwerk, Dämmung, Verblendung

Innenwände:

Mauerwerk

Obergeschoss:

Innenwände:

wie vor

Sohle/Decken über

Erdreich:

Stahlbeton

Kellergeschoss:

wie vor

Erdgeschoss:

wie vor

OG:

Balkenlage

Dach:

Form und Neigung:

Satteldach

Baustoffe:

Betondachsteine

Treppen:

Innen:

Betonläufe mit Kunststein
Stahlgeländer

Spitzboden:

Holztreppe

Kelleraussen:

Beton

Feuchtigkeitsschutz:

nach DIN

Rinnen und Fallrohre:

Kupfer

Kamin:

Formsteine verblendet

Sonstiges:

A u s b a u E G

Stand 2015

Besondere Angaben
zur äußeren Gestaltung
des Gebäudes:

s. Anlage

Innenwände:

Tapete, Raufaser/Anstrich,
Putz

Decken:

Deckenpaneele, Holzvertäfelung
Tanne/Fichte

Heizung:

Fußbodenheizung im EG
Stahlheizkörper im OG und KG
Festbrennstoffkessel, thermische
Solaranlage, 2 Pufferspeicher
Aktuell erneuert

Energieart:

Holz und Solar

Installationen:
(Elektrische)

Gegensprechanlage
mehrere Zähler und Unterverteilungen
ausreichend Schaltkreise
Telefon- und Fernsehanschlüsse
Außensteckdosen

Installationen:
(Sanitär)

KG WC: Hänge-WC mit Spülkasten
Handwaschbecken, Einhebelmischer,
Dusche
EG WC: Hänge-WC, Handwaschbecken
OG Bad 1: Dusche, Bidet, Badewanne,
Badewanne, 2 Handwaschbecken,
Einbau-Hänge-WC mit Spülkasten
Handtuchheizkörper
OG Bad 2: Dusche, Einhebelmischer,
Einbau-Hänge-WC mit Spülkasten,
Bidet, Handtuchheizkörper
Außenzapfstelle

Küchenausstattung:

Fliesenspiegel, Agglo, Paneele
Anschlüsse für Warmwasser, Kalt-
Wasser, E-Herd

Wandfliesen:

in WC und Bädern

Fußboden:

Agglo-Belag im EG,
Laminat im OG

Türen:

Glatt abgesperrte Holztüren mit
Futter und Bekleidung, Oberfläche
Kunststoff, z.T. Ganzglastüren
Hewidrücker

Hauseingang:

Erkerelement mit Verglasung

Fenster und Verglasung:

Kunststoff mit Isoglas
Dreh-Kippbeschläge
Schiebetürelement zur Terrasse

Fensterbänke: Agglo, Klinkerbänke

Rolläden: Kunststoff mit E-Antrieb

Sonstiges: Herdfeuer mit Kamineinsatz
Keller mit Bodenfliesen
Beheizbar, z.T. Deckenpaneele
z.T. Innenputz
Spitzboden beheizbar,
Holzvertäfelung, Laminat und
Textil

4.4 Außenanlagen

Zufahrten ,Terrassen,
Bewegungsflächen: Plattierung,
Betonsteinpflasterung

Standplatz für Abfall
(Müll-)behälter: im Freien/Garage

Gestaltung und Bepflan-
zung der nicht über-
bauten Flächen: Rasen, Ziergehölz, Einfriedung
Baumbestand
Freisitz

4.5 Garage

Doppelgarage, Flachdach, Massivbauweise
2 Stahlschwingtore mit E-Antrieb, E-Inst.

4.6 Carport

Holzkonstruktion

5. BODENWERT5.1. Bauerwartungsland - Rohbauland - Bauland

5.2. Lageplan i. M. 1 : 1000 (vgl. Anlage I)

5.3. Richtwertkarte des Gutachterausschusses: Coesfeld

Richtwert zum 1.1.2020

$$\frac{180,00 \text{ Euro}}{W I 40}$$

(alt: 165 €)

Erläuterungen:

B: baureifes Normalgrundstück

W: Wohnbaufläche

R: Rohbauland

M: gemischte Baufläche

E: Bauerwartungsland

G: gewerbliche Baufläche

Römische Zahl:

Anzahl der Geschosse:

Arabische Zahl:

Grundstückstiefe in m:

Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den Wert bestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbes. dessen Tiefe) bewirken Abweichungen eines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

5.4. Wert der Erschließung

im RW enthalten

5.5. Richtwert:

180,00 Eu/m²

Bei tief liegenden Grundstücken ist nach Vorder- und Hinterland in der Berechnung zu unterscheiden. (Gerardy II:C:a.)

Grundstücksform

Rechteck

Grundstücksbreite:

ca. i.M. 20,00 m

Grundstückstiefe:

ca. i.M. 40,00 m

Lt. Richtwertkarte ab.40 .Meter Tiefe Hinterland.

5.6. Berechnung des Bodenwertes

Richtwert:

180,00 Eu/m²

Abschlag wegen Größe

- 00,00 Eu/m²180,00 Eu/m²

Grundstücksgröße

x 795,00 m²

143.100,00 Eu

Bodenwert gesamt aufgerundet

143.000,00 Euro

6. BERECHNUNG DES B R I DIN 277

Nach Angaben der Bauakte

B R I	ca.	1.517,00 m3
B G F	ca.	595,00 m2

7. BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE

Nach Angaben der Bauakte überschläglich geprüft

Hauptwohnung Erdgeschoss

Wohnen	6,135	x	5,26	=	32,27 m2
-	2,35	x	0,80	=	1,88 m2
					<u>30,39 m2</u>

Essen/Diele	4,63	x	4,335	=	20,07 m2
+	1,51	x	2,375	=	3,58 m2
					<u>23,65 m2</u>

Arbeiten	2,38	x	3,635	=	8,65 m2
----------	------	---	-------	---	---------

Küche	4,01	x	4,26	=	17,08 m2
-	1,20	x	1,20x0,5	=	0,72 m2
					<u>16,36 m2</u>

WC	1,385	x	1,185	=	1,64 m2
----	-------	---	-------	---	---------

Garderobe	1,62	x	1,185	=	1,92 m2
-----------	------	---	-------	---	---------

Windfang	3,01	x	1,185	=	3,57 m2
-	1,185	x	1,185x0,5	=	0,70 m2
					<u>2,87 m2</u>

Überd. Terrasse	1,26	x	3,635x0,5	=	2,29 m2
+	0,435	x	2,12 x0,5	=	0,46 m2
					<u>2,75 m2</u>

Überd. Freisitz	2,00	x	5,50x0,25	=	2,75 m2
-	0,98	x	0,49x0,25	=	0,12 m2
					<u>2,63 m2</u>

Erdgeschoss gesamt:					90,86 m2
Abzüglich 3% für Putrz:					88,13 m2

Dachgeschoss

Eltern	5,635	x	3,65	=	20,57 m2
+	1,36	x	2,30	=	3,13 m2
-	1,00	x	3,65x0,5	=	1,83 m2
					<u>21,87 m2</u>

Bad	3,51	x	3,03	=	10,64 m2
-	1,00	x	3,03x0,5	=	1,52 m2
-	1,04	x	0,95	=	0,99 m2
					<u>8,13 m2</u>

Kind 1	4,01	x	4,01	=	16,08 m2
	+ 1,69	x	0,25	=	0,42 m2
	- 1,27	x	0,625	=	0,79 m2
	- 4,01	x	1,00x0,5	=	2,01 m2
					<u>13,70 m2</u>
Kind 3	4,01	x	3,51	=	14,08 m2
	- 4,01	x	1,00x0,5	=	2,01 m2
					<u>12,07 m2</u>
Kind 2	4,01	x	3,01	=	12,07 m2
	+ 1,05	x	0,625	=	0,66 m2
	- 1,80	x	0,25	=	0,45 m2
	- 4,01	x	1,00x0,5	=	2,01 m2
					<u>10,27 m2</u>
Bad	4,01	x	2,48	=	9,94 m2
Flur	1,36	x	1,625	=	2,21 m2
	+ 4,755	x	2,26	=	10,75 m2
	+ 1,885	x	2,375	=	4,48 m2
					<u>17,44 m2</u>
Abstellraum	1,885	x	4,775	=	9,00 m2
	+ 1,01	x	0,65	=	0,66 m2
	- 0,50	x	4,775	=	2,39 m2
	- 1,00	x	4,775x0,5	=	2,39 m2
					<u>4,88 m2</u>
Abstellraum	3,28	x	2,57	=	8,43 m2
	- 1,50	x	0,5	=	0,75 m2
	- 3,00	x	1,00x0,5	=	1,50 m2
					<u>6,18 m2</u>
Kofferboden	4,755	x	1,185	=	5,63 m2
	- 4,755	x	0,5	=	2,38 m2
	- 4,75	x	0,685x0,5	=	1,63 m2
					<u>1,62 m2</u>
Dachgeschoss gesamt:					106,10 m2
Abzüglich 3% für Putz:					102,92 m2
Hauptwohnung gesamt:					191,05 m2
Appartement Erdgeschoss					
Wohnen/Essen	4,01	x	3,385	=	13,57 m2
	+ 1,065	x	1,01	=	1,08 m2
					<u>14,65 m2</u>
Schlafen	4,01	x	2,26	=	9,06 m2
Kochen	1,45	x	2,26	=	3,28 m2
DU/WC	1,26	x	2,26	=	2,85 m2

Überd. Eingang	1,065	x	1,30x0,25	=	0,35 m2
+	1,01	x	0,49x0,25	=	0,12 m2
+	0,49	x	1,26x0,25	=	0,15 m2
					<u>0,62 m2</u>

Appartement gesamt: 30,46 m2
Abzüglich 3% für Putz: 29,55 m2

**Nutzflächen nach Angaben der Bauakte
(ungeprüft) !**

KG 122,00 m2
Spitzboden 27,00 m2

8. BERECHNUNG DES MAßES DER BAULICHEN NUTZUNG

entfällt

9. SACHWERT (Wohnhaus)

9.1. Allgemeines

Baujahr: 1984
Lebensdauer: 80 Jahre
Anzahl d. Vollgeschosse: 1
Unterkellerung: ja
Dachgeschoss: ja
Grundrissgestaltung: zufriedenstellend
Ausführung und Bauart mittelmäßig - gut - sehr gut

9.2/3 Baumängel und Bauschäden

Dachdeckung schadhaft
Dachrinne beschädigt
Fugenschäden, nur Teilbereiche
einsehbar!
Einbaustrahler fehlt

9.4 Baukosten 2010

800,00 Eu/m² B G F
 314,00 Eu/m³ B R I

9.5 Bauwert

800,00 EU x 595 m² = 476.000,00 Euro
 314,00 EU x 1517 m³ = 476.000,00 Euro

9.6 Bauindex 2020

1,301

9.7 Zeitwert

Index x Bauwert = 619.276,00 Euro

9.8 Außenanlagen,
 Wasserver- Entsorgung
 Strom, Gas
 insges. 5,0%

+ 30.963,00 Euro
650.023,00 Euro

9.9 Baunebenkosten in den Baukosten enthalten

9.10 Wertminderung durch Alterung RND 44 Jahre
 45,0%

- 292.510,00 Euro
357.513,00 Euro

9.11 Sonstiges, Bauliche Erneuerungen,
 zus. Ausbau im KG/Spitzboden
 Kelleraussentreppe
 Gaube, Carport, Solaranlage
 Doppelgarage
 (Alterung berücksichtigt)
 Zeitwert

38.000,00 Euro
395.513,00 Euro

Zeitwert
 Bodenwert

395.000,00 Euro
 143.000,00 Euro
538.000,00 Euro

Sachwertfaktor 0,80 Gut.Coe

rnd.

430.000,00 Euro

10. ERTRAGSWERT

10.1. Vermietbarkeit:

Nach Beschaffenheit und Lage des Objektes müsste die nachfolgend aufgeführten Mieten **nachhaltig** erzielt werden können.
 Mietrechtliche Bindungen unberücksichtigt.
 Mietpreis (ohne Betriebskosten) monatlich
 Incl. Doppelgarage und Carport
 Betriebskosten zur Umlage
 pro Jahr
 Jahresrohmiete

1.350,00 Euro
 1.350,00 x 12
 16.200,00 Euro

aktualisiert

10.2. Bewirtschaftungskosten

(pro Jahr, ohne Betriebskosten)
 ca. 22%
 Jahresreinertrag

- 3.564,00 Euro
 12.636,00 Euro

10.3. Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

Bodenwert
 Kapitalisierungszinssatz: 2,0%

143.000,00 Euro
 2.860,00 Euro

10.4. Anteil des Gebäudebestandes am Reinertrag

Jahresreinertrag:
 Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:
 Anteil des Gebäudes

12.636,00 Euro
 - 2.860,00 Euro
 9.776,00 Euro

10.5. Gebäudeertragswert

Liegenschaftszinssatz: 2,0 %
 Restnutzungsdauer 44 Jahre
 Vervielfältiger: 29,08 x

9.776,00 Euro
 284.286,00 Euro

10.6. Sonstige Wert beeinflussende Umstände

- 00.000,00 Euro

Bodenwert

+ 143.000,00 Euro
 427.286,00 Euro

Ertragswert aufgerundet

430.000,00 Euro

11. ZUSAMMENFASSUNG

Bodenwert	ca.	143.000,00 Euro
Ertragswert	ca.	430.000,00 Euro
Sachwert	ca.	430.000,00 Euro
Schäden	pauschal	ca. 5.000,00 Euro

Ein Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung und stark eingeschränkter Außenbesichtigung i.H.v. 15% wird empfohlen!

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit einem unterkellerten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Carport. Der Klinkerbau mit Satteldach wurde im Jahre 1984 in Massivbauweise errichtet. Im Eg befinden sich Wohn- Esszimmer, Küche, Duschbad, Büro und eine Appartement. Im Og sind 2 Bäder und vier Zimmer ein eingerichtet.

Die Wohnfläche nach Angaben der Bauakte beträgt ca. 220,00 m². Das Grundstück ist 795 m² groß. Es gibt Abweichungen von den Bauplänen.

Eine aktuelle Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Außenbesichtigung konnte nur in Teilbereichen durchgeführt werden.

Der Verkehrswert wurde gem. § 8 ImmoWertV 2010 auf der Grundlage des Sachwertes § 21 ff, unter Berücksichtigung des Ertragswertes § 17 ff und der Lage auf dem Wohnungs- und Grundstückmarktes ermittelt zu

425.000,00 Euro

(unbelastet)

in Worten: vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Dülmen, den 29.07.2020

