

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Dipl.-Wirtsch.-Ing. STEFAN ELBERS



öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken

Büro Münster Königsstr. 37/38
48143 Münster
Telefon 0251-87126-31

Mail info@immobiliengutachter.ms

Büro Bocholt Diepenbrockstr. 20
46399 Bocholt
Telefon 02871-29205-87

Homepage: www.immobiliengutachter.ms

Datum: 04.10.2024
Az.: 1677-2024
Gerichts-Az 009 K 003/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

242,700/ 1.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück in 46397 Bocholt, Königsmühlenweg 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Staffelgeschoss (Penthouse), im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet und dem Kellerraum mit gleicher Nummer

(Wohnungs-) Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bocholt	21960	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bocholt	46	45

5,0/ 1.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück in 46397 Bocholt, Königsmühlenweg 5, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 10 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz

(Teileigentums-) Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bocholt	21963	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bocholt	46	45

im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Die **Verkehrswerte** wurden zum Stichtag 10.09.2024 ermittelt mit rd.

850.000,00 € für das Wohnungseigentum (Blatt 21960)

15.000,00 € für das Teileigentum an einem Stellplatz (Blatt 21963)

und insgesamt

865.000,00 €

Internet-Version:

Es handelt sich um eine Internetversion des Gutachtens.

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, Stadtpläne, Karten, Skizzen oder Pläne pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02871 295-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bocholt einsehen. Die Internetversion des Gutachtens umfasst 34 Seiten. „Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

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	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Nebengebäude.....	11
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	11
3.4	Außenanlagen.....	11
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	11
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	11
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	11
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im Staffelgeschoss (Penthouse).....	11
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	11
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
3.5.2.2	Wohnung.....	12
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
3.6	Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im KG	13
3.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.7	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.8	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14

4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	14
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	15
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	15
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	15
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	17
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungs- und Teileigentums	18
4.5	Ertragswertermittlung	19
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	22
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	23
4.6	Vergleichswertermittlung.....	25
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
4.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	27
4.6.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	27
4.6.5	Vergleichswert.....	28
4.6.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	28
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	29
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	29
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
4.8	Vergleichswertermittlung für das Teileigentum TG-Stellplatz Nr. 10	31
4.8.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.8.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.8.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis von Vergleichspreisen	31
4.8.4	Vergleichswert.....	31
4.8.5	Verkehrswerte	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software	36
6	Verzeichnis der Anlagen	37

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum und Teileigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Königsmühlenweg 5, 46397 Bocholt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bocholt, Blatt 21960, lfd. Nr. 1 (Wohnung); Grundbuch von Bocholt, Blatt 21963, lfd. Nr. 1 (TG-Stellplatz)
Katasterangaben:	Gemarkung Bocholt, Flur 46, Flurstück 45, zu bewertende Fläche 874 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bocholt vom 31.07.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden über den Verkehrswert der Versteigerungsobjekte.
Wertermittlungsstichtag:	10.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	10.09.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 10.09.2024 wurden die Prozessparteien fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereich wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, aus Datenschutzgründen anonymisiert
Eigentümer:	aus Datenschutzgründen anonymisiert
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 02.08.2024• Unbeglaubigte Abschrift der Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan und Wohnflächenberechnung Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab ca. 1:500• Auskünfte der Hausverwaltung (Protokolle, Hausgeld, Rücklagenhöhe)• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte im Internet www.boris.nrw.de• Auskünfte aus dem Grundstücksmarktbericht Bocholt (Daten für die Wertermittlung)

- Angaben aus dem Mietspiegel der Stadt Bocholt, Stand 01.01.2024
- weitere Miet- und Marktdaten
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft zu Altlasten
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation (Anliegerbescheinigung)
- Letzten beiden Eigentümerprotokolle, Höhe der Instandhaltungsrücklage

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben insbesondere finden die in § 8 (3) Nr. 6 ImmoWertV aufgeführten Bestimmungen keine Berücksichtigung.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Borken
Ort und Einwohnerzahl:	Bocholt (ca. 72.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Duisburg (ca. 45 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 90 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B67, B473 (ca. 4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A3, AS Hamminkeln (ca. 13 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Bocholt (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Flughafen Weeze (NRN) (ca. 53 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 500 m entfernt (EDEKA-Markt); Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel ca. 300 m entfernt (Bushaltestelle Am Kreuzberg); Verwaltung (Stadtverwaltung/ Rathaus) ca. 2 km entfernt; mittlere bis gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 23 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 38 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 874,00 m ² ;
-------------------	---

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform
(schräg verlaufende, östliche Grundstücksgrenze, vgl. Anlagen)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkplätze ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses, Fahrrad-/ Geräteschuppen als Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 27.08.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.08.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bocholt, Blatt 21960, keine wertbeeinflussende Eintragung.
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:	keine

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.08.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Es wurde die Liste der Baudenkmäler in der Stadt Bocholt im Internet eingesehen am 22.09.2024. Demnach besteht beim Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

2.5.2 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 Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	keine
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	keine
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 und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet (Auskunft vom 26.08.2024).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 8 Stellplätze in einer Tiefgarage im Kellergeschoss des Gebäudes.

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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 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 soweit 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 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig mit Staffelgeschoss; unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	2015 (gemäß Bauakte bzw. Teilungserklärung)
Modernisierung:	keine
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 770 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen mit farblich abgesetztem Sockel

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Tiefgarage und Kellerräume

Erdgeschoss:

3 Wohnungen

Obergeschoss:

3 Wohnungen

Staffelgeschoss:

Penthouse

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, Beton
Innenwände:	Mauerwerk, Beton, Trockenbau
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Belag aus Feinsteinzeug, Stahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton
	<u>Dachform:</u> Flachdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche bis hochwertige Ausstattung; Video-Türsprech-Klingelanlage;
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2015, in Kombination mit Solarthermie; Fußbodenheizung mit Raumsteuerung
Lüftung:	Überwiegend keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung zentrale Wasseraufbereitung durch Solarthermie

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkone und Terrassen; Dachterrasse
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: keine
Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Fahrrad- und Geräteschuppen, massiv, Flachdach, verputzt und gestrichen

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen (inkl. Einhausung)

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Dachterrasse

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Gartenflächen und Terrassen

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im Staffelgeschoss (Penthouse)

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Staffelgeschoss (Penthouse) im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet und dem Kellerraum mit gleicher Nummer.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung rd. 194 m². Die Wohnflächenberechnung wurde grob überschlägig überprüft.

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Kellerraum, 1 Haus-haltsraum, 1 Dachterrasse;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:
vgl. Anlagen, Grundriss

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut bis sehr gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung zusammengefasst.

3.5.2.2 Wohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit höherwertigem Feinsteinzeug und Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter Putz mit Glasfasertapeten und Anstrich, in Nassbereichen (Bad, WC) Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Tapete und Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb, mit Zeitschaltung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen, aus Holz, weiß; weiße Holzzargen
sanitäre Installation:	zeitgemäße Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad 1:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 wandhängendes WC, 1 Waschtisch, 1 Bidet; <u>Bad 2:</u> 1 bodengleiche, begehbare Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschtisch; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Bauteile:	Dachterrasse
sonstige Besonderheiten:	elektrisch zentral zu steuernde programmierbare Rollläden; Handtuchradiatoren einbruchsichernde, elektronische Wohnungstürverriegelung
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut

3.6 Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im KG

3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an dem Tiefgaragenstellplatz im KG im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, der TG-Platz ist gut anfahrbar.

3.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an der rot umrandeten Dachterrasse Nr. 7, des Sondernutzungsplan zu UR 92/15
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum bestehen nicht.

3.8 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten, gepflegten und altersgerechten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für den 242,700/1.000 stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 46397 Bocholt, Königsmühlenweg 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Staffelgeschoss (Penthouse), im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet, und dem Kellerraum mit gleicher Nummer sowie dem Sondernutzungsrecht an der rot umrandeten Dachterrasse Nr. 7 des Sondernutzungsplan zu UR 92/15,

und dem 5,0/1.000 stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 46397 Bocholt, Königsmühlenweg 5, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 10 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz

zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bocholt	21960	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bocholt	46	45	874 m ²
Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bocholt	21963	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bocholt	46	45	874 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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 Gegenstands der Wertermittlung 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.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 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.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- 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. 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.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen,

auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 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 (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig 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 nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **235,00 €/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)	=	II
Bauweise	=	
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	874 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	38 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 235,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 235,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	216,49	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Bauweise			× 1,00	
Tiefe (m)	35	38	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier			= 235,00 €/m²	

Bodenrichtwert		
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	235,00 €/m²
Fläche	×	874 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	205.390,00 €
		<u>rd. 205.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 insgesamt **205.000,00 €**.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungs- und Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 242,700/ 1.000stel) des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	205.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	205.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 242,700/ 1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	49.753,50 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 49.753,50 €	
	<u>rd. 49.800,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 **49.800,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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 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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienwohn- haus)	1	Gesamt DG/ Penthouse	194,00		11,00	2.134,00	25.608,00
Summe			194,00	-		2.134,00	25.608,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	25.608,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.540,36 €
jährlicher Reinertrag	= 22.067,64 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,80 % von 49.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 896,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 21.171,24 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 71 Jahren Restnutzungsdauer	× 39,901
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 844.753,65 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 49.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 894.553,65 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 894.553,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 894.553,65 €
	rd. 895.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden der Teilungserklärung entnommen und von mir stichprobenartig überprüft.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die Stadt Bocholt hat einen Mietspiegel (Stand 01.01.2024) für nicht preisgebundenen Wohnraum veröffentlicht. In Anlehnung an diesen Mietspiegel sowie Marktrecherche und auf Basis eigener Erfahrung ergibt sich für die Wohnnutzung eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von ca. 11,00 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden in Anlehnung das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Gesamt DG/ Penthouse:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.677,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	512,16
Summe			3.540,36 (ca. 14 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss hat für selbstgenutztes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz von 1,2 % (Standardabweichung 0,9 %-Punkte) ermittelt und im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Auf Basis dieser Veröffentlichung und der objektindividuellen Eigenschaften (insbesondere, Objektgröße, Miethöhe und Restnutzungsdauer; geschätzter Zuschlag 0,6%) wird ein marktkonformer Liegenschaftszinssatz i.H.v. 1,8 % für das Bewertungsobjekt gewählt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Bei dieser Wertermittlung wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 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.

4.6.2 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 Wertermittlungstichtag.

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 Bewertungsobjektes (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.

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungs- und Teileigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungs- und Teileigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 1.950,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.950,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.09.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,20	E01
Geschosslage	1. OG	DG	× 1,02	E02
Aufzug			× 1,00	
Orientierung		West, umlaufend	× 1,10	E03
Ausstattung	mittel	gehoben	× 1,18	E04
Wohnfläche [m ²]	90,00	194,00	× 0,87	E05
Zimmeranzahl			× 1,00	
Bodenwertanteil [%]			× 1,00	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	/	/	× 1,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	
Anzahl Wohneinheiten	8	7	× 1,00	
Baujahr	1970	2015	× 1,40	
Balkon	nicht vorhanden	vorhanden	× 1,09	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 4.113,05 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m ²	
insgesamt			- 0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 4.113,05 €/m²	

4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E01

Der Immobilienrichtwert ist hinsichtlich seiner Mikrolage mittels geeigneter Zu- oder Abschläge anzupassen. Die Lage des Bewertungsobjektes in ruhiger, gewachsener Wohnlage, in unmittelbarer Nähe zum Bocholter Aasee und in einer Sackgasse wird mit einem Zuschlag i.H.v. 20 % berücksichtigt.

E02

Die Anpassungen des Vergleichsfaktors hinsichtlich der Geschosslage des Bewertungsobjektes erfolgt anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren.

E03

Das Bewertungsobjekt liegt als alleinige Wohnung im Staffelgeschoss des Gebäudes (Penthouse). Der Vorteil der Alleinlage (hier Einspänner) und der umlaufenden Terrasse wird mit einem Zuschlag i.H.v. 10 % berücksichtigt.

E04

Der Ausstattungsstandard des Mehrfamilienhauses und des Bewertungsobjektes ist gehoben. Dies wird mit einem Zuschlag gemäß den Angaben des örtlichen Gutachterausschuss i.H.v. 13 % berücksichtigt. Darüber hinaus ist die Wohnung direkt mit dem Aufzug zu erreichen (öffnet innerhalb der Wohnung). Dies wird mit einem zusätzlichen Zuschlag i.H.v. 5 % berücksichtigt. Gesamtzuschlag für Ausstattung = 18 %.

E05

Die Anpassung des Immobilienrichtwertes hinsichtlich der Wohnfläche (Merkmal über 120 m²) wird mit einem Abschlag i.H.v. 13 % berücksichtigt.

4.6.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.113,05 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.113,05 €/m ²	
Wohnfläche	× 194,00 m ²	
Zwischenwert	= 797.931,70 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 797.931,70 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 797.931,70 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 797.931,70 € rd. <u>798.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 10.09.2024 mit rd. **798.000,00 €** ermittelt.

4.6.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Keine zusätzliche Anpassung erforderlich!

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **895.000,00 €**,
und der **Vergleichswert** mit rd. **798.000,00 €**
ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**
zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [$895.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 798.000,00 \text{ €} \times 1,000$] $\div 2,000 = \text{rd. } 847.000,00 \text{ €}$.

4.8 Vergleichswertermittlung für das Teileigentum TG-Stellplatz Nr. 10

4.8.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. 4.5.1

4.8.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. 4.5.2

4.8.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis von Vergleichspreisen

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis von Vergleichspreisen ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt hat im Grundstücksmarktbericht (Jahrgang 2024) Vergleichspreise (Durchschnittspreise und Preisspannen) für Tiefgaragenstellplätze und Garagen wie folgt veröffentlicht:

TG-Stellplätze (Erstverkauf aus Neubau)				28.400 €
Spanne	10.000 €	bis	30.800 €	
Garage (Weiterverkauf)				9.700 €
Spanne	2.000 €	bis	19.800 €	

Auf Basis der o.a. Vergleichspreise wird der Vergleichswert für das Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 10 mit 15.000,00 € geschätzt.

4.8.4 Vergleichswert

Der **Vergleichswert** für das Teileigentum an dem TG-Stellplatz Nr. 10 wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 mit rd. **15.000,00 €** ermittelt.

4.8.5 Verkehrswerte

Der **Verkehrswert** für den 242,700/ 1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 46397 Bocholt, Königsmühlenweg 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Staffelgeschoss (Penthouse), im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet dem Kellerraum mit gleicher Nummer sowie dem Sondernutzungsrecht an der rot umrandeten Dachterrasse Nr. 7 des Sondernutzungsplan zu UR 92/15,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bocholt	21960	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bocholt	46	45

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 mit rd.

850.000 €

(in Worten: achthundertfünfzigtausend Euro)

und der **Verkehrswert** für den 5,0/ 1.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück in 46397 Bocholt, Königsmühlenweg 5, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 10 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bocholt	21963	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bocholt	46	45

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 mit rd.

15.000 €

(in Worten: fünfzehntausend Euro)

geschätzt.

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

Münster, den 04. Oktober 2024

Stefan Elbers

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet 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 200.000,00 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.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienwohnhausgrundstück**
Flur **46** Flurstücksnummer **45**in **Bocholt, Königsmühlenweg 5**
Wertermittlungstichtag: **10.09.2024**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Teileigentum	baureifes Land	frei	234,55	874,00	49.800,00	
Summe:			234,55	874,00	49.800,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Teileigentum	Mehrfamilienwohnhaus			194,00	2015	80	71	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Teileigentum	25.608,00	3.540,36 € (13,83 %)	1,80	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	256,46 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	4.381,44 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	33,19
Verkehrswert/Reinertrag:	38,52

Ergebnisse	
Ertragswert:	895.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	798.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	850.000,00 €
Wertermittlungstichtag	10.09.2024

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

Münster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise- ImmoWertA)

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz

MHG:

Miethöherregelungsgesetz – Gesetz zur Regelung der Miethöhe

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2024
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung – Lehrbuch, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2024
- [3] Sprengnetter/Kierig u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, WertermittlungsForum, Sinzig 2024

- [4] Brachmann/Holzner: Bauwert von Industriebauten, Verkehrswert von Fabrikgrundstücken, Gebäude-Versicherungswerte, 1999
- [5] Buss, Harald: Der Sachverständige für Schäden an Gebäude, Fraunhofer IBR Verlag, 2002
- [6] Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln 2014
- [7] GUG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift der Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied 2024
- [8] Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien (2016), Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln 2016
- [9] Gablenz, Klaus: Rechte und Belastungen in der Grundstückswertermittlung, Köln 2008
- [10] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Köln 2016
- [11] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2015
- [12] Schwirley/Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten, Köln 2017
- [13] Hans-Georg Tillmann; Wolfgang Kleiber; Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017
- [14] Dr. Peter Schwirley, Dr. Marc Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage 2017
- [15] Dr. rer. pol. Daniela Schaper, Dr. rer. pol. Marianne Moll-Amrein: Basiswissen Wertermittlungs-verfahren, 1. Auflage 2016
- [16] Prof. Jürgen Simon: Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren, Köln 2016
- [17] Gabriele Bobka: Spezialimmobilien von A-Z, 2. Auflage 2014
- [18] Roland Fischer, Hans-Jürgen Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Auflage 2013
- [19] Kathrina Völkner: Verkehrswertnahe Wertermittlung, 2013
- [20] Prof. Dr. Ing. Heiko Meinen, Prof. Dr. Werner Pauen: Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, 2016
- [21] Heiko Meinen; Werner Pauen: Veränderung der Einzelhandelsimmobilien durch die Digitalisierung – Einfluss auf die Bewertung, 1. Auflage 2017

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.09.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01: Karten mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes (maßstabsfrei)
In der Internet-Version nicht enthalten!

Anlage 02: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500
In der Internet-Version nicht enthalten!

Anlage 03: Ansichten, Grundrisse und Schnitte (maßstabsfrei)
In der Internet-Version nicht enthalten!

Anlage 04: Fotos

Anlage 05: Auszug aus dem Altlastenkataster
In der Internet-Version nicht enthalten!

Anlage 06: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
In der Internet-Version nicht enthalten!

Anlage 07: Anliegerbescheinigung
In der Internet-Version nicht enthalten!

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Straße vom Bewertungsobjekt aus südlicher Richtung



Bild 2: Straße vom Bewertungsobjekt aus nördlicher Richtung



Bild 3: Außenseite des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung



Bild 4: Außenseite des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 10



Bild 5: Außenseite des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Bild 6: Nebengebäude des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung



Bild 7: Eingangstür



Bild 8: Eingangsbereich

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 10



Bild 9: Treppenhaus



Bild 10: Treppenhaus



Bild 11: Treppenhaus



Bild 12: Treppenhaus

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 10

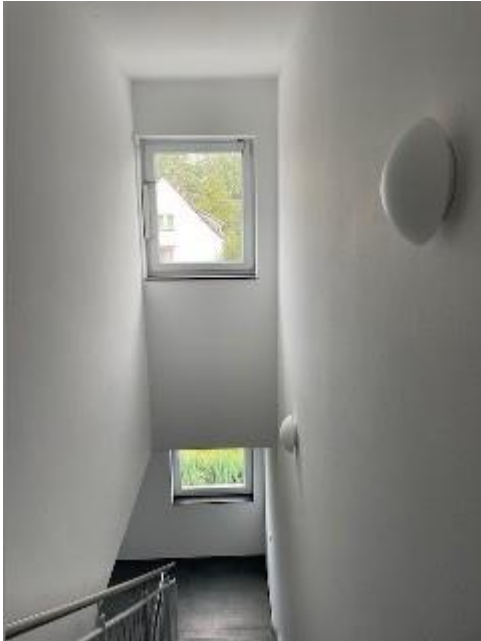


Bild 13: Treppenhaus



Bild 14: Zugangsanlage



Bild 15: Videoanlage



Bild 16: Fenster in der Diele

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 10



Bild 17: Küche



Bild 18: Wohnzimmer



Bild 19: Schlafzimmer



Bild 20: Arbeitszimmer

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 10



Bild 21: Badezimmer 1



Bild 22: Badezimmer 1



Bild 23: Badezimmer 1



Bild 24: Badezimmer 2

Anlage 4: Fotos

Seite 7 von 10



Bild 25: Haushaltsraum



Bild 26: Schiebebalkontür



Bild 27: Schiebebalkontür



Bild 28: elektrisch zentral steuerbare Rollläden

Anlage 4: Fotos

Seite 8 von 10



Bild 29: Dachterrasse



Bild 30: Dachterrasse



Bild 31: Dachterrasse



Bild 32: Blick in den Garten von der Dachterrasse

Anlage 4: Fotos

Seite 9 von 10



Bild 33: Waschküche



Bild 34: Warmwasserspeicher



Bild 35: Stromzähler



Bild 36: Kellerraum

Anlage 4: Fotos

Seite 10 von 10



Bild 37: Tiefgaragenein- und ausfahrt



Bild 38: Tiefgaragenein- und ausfahrt

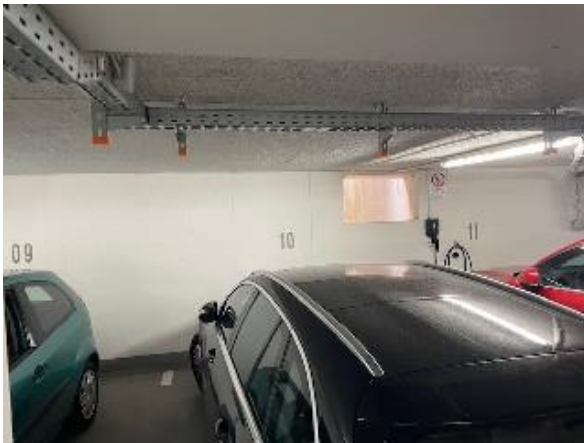


Bild 39: Tiefgaragenstellplatz