

Dipl.-Ing. **HUBERTUS KLEINBIELEN**

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

Sachverständiger für Bewertungen bebauter u. unbebauter Grundstücke (ÖbSv)
öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Duisburg - Wesel - Kleve zu Duisburg



GUTACHTEN*
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Mehrfamilienhaus
bebaute Grundstück
Mühlenstraße 41, 47661 Issum

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Issum	000424	0013
Gemarkung	Flur	Flurstück
Issum	24	293

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
12.01.2024 ermittelt mit rd. **346.000,00 €**



* Bei dieser Ausfertigung handelt es sich um eine Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich vom Originalgutachten durch gekürzte Erklärungen und das Fehlen einiger Anlagen. Das Original kann nach tel. Rücksprache (Tel.: 02831-123-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Geldern eingesehen werden.

Inhaltsangabe

1. Allgemeine Definition.....	4
1.1. Der Begriff „Wert“	4
1.2. Verwertung des Gutachtens	4
2. Allgemeine Angaben.....	5
2.1. Wichtige allgemeine Vorbemerkungen.....	5
2.2. Grundstücksbeschreibung.....	5
2.3. Eigentümerangaben	5
3. Grundstücksbeschreibung.....	7
3.1. Allgemeine Angaben zum Grundstück	7
3.2. Flurstücke – wirtschaftliche Einheit	8
3.3. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.4. Erschließungszustand	8
3.5. Eintragungen in Abt. II des Grundbuches.....	8
3.6. baubehördliche Beschränkung	8
3.7. Altlasten	8
3.8. Zubehör, wesentliche Bestandteile	8
3.9. Miet- und Pachtverhältnisse	8
4. Ermittlung des Bodenwertes.....	9
4.1. Bodenrichtwert.....	9
4.2. Richtwertkarte vom 01.01.2023.....	9
4.3. Entwicklungszustand und weitere Grundstücksmerkmale	10
5. Bewertungsmerkmale des Gebäudebestandes	11
5.1. Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung	11
5.2. Gebäudeart, Bauweise und Bauphysik	11
5.3. Rohbau	11
5.4. Ausbau	12
5.5. haustechnische Anlagen.....	12
5.6. besonders zu veranschlagende Bauausführungen, Bauteile u. Sonderausstattungen	12
5.7. Nebengebäude	12
5.8. Außenanlagen	13
5.8.1. private Kanalschlüsse	13
5.9. Zustand, Grundriss und Energiehaushalt.....	13
5.9.1. baulicher Zustand	13
5.9.2. Grundriss	13
5.9.3. Belichtung und Besonnung	13
5.9.4. Energiehaushalt.....	13
6. Ertragsverhältnisse, Restnutzungsdauer, Wertminderungen.....	14
6.1. Marktmäßig erzielbare Mieten und Erträge (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)	14
6.1.1. angesetzte Miete.....	14
6.2. Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	15
6.3. Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV).....	16
6.4. Liegenschaftszins (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)	17
6.5. Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)	17
6.6. Sonstige objektspezifische Wertminderungen (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).....	18
7. Herstellungskosten, Massen und Flächen	19
7.1. Ermittelte Wohnfläche und Rauminhalt	19
7.2. BRI Bruttorauminhalt	19
7.3. Normalherstellungskosten (NHK 2010).....	19
7.4. Baupreisindex	19
7.5. Herstellungswert.....	19
7.6. besondere Bauteile, Normgebäude.....	19
7.7. besondere Einrichtungen.....	20
7.8. Wohn- und Nutzflächen	20
8. Verfahrenswahl	21
8.1. die verschiedenen Bewertungsverfahren	21
8.2. Anwendung des Sachwertverfahrens.....	22
8.3. Anwendung des Ertragswertverfahrens	22
9. Begründung des Verkehrswertes	23
9.1. Beschreibung des Bewertungsobjektes	23
9.2. Architektur und Ausstattung.....	23

9.3. erzielbare Miete	23
9.4. Baulicher Zustand.....	23
9.5. Objektspezi-fische Marktanpassung nach §8(3) ImmoWertV	23
9.6. Energiehaushalt.....	24
9.7. Marktanpassung	24
9.8. Verkehrswert.....	25
10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
11. Erläuterungen zu den einzelnen Verfahren	27
12. Anlagen zum Gutachten	28
12.1. Lagedarstellung im Makrobereich	29
12.2. Flurkartenausschnitt	30
12.3. Grundstücks- und Gebäudedaten	31
12.4. Grundriss Erdgeschoss	32
12.5. Grundriss Dachgeschoss	33
12.6. Schnitt.....	34

1. Allgemeine Definition

1.1. Der Begriff „Wert“

Die Frage nach dem Wert einer Sache kann aus verschiedenen Blickwinkeln heraus betrachtet werden, die durch drei einfache Fragen deutlich werden:

Was ist die Sache wert ?

Was ist mir die Sache wert ?

Was ist anderen die Sache wert ?

Die **erste Frage** sucht nach einem allgemeingültigen, also sozusagen für jedermann verbindlichen Wert. Sie fragt nach dem **objektiven Wert**, den eine Sache hat. Gibt es aber einen allgemeinen gültigen oder sogar absolut gültigen Wert? ► **Nein !**

Die **zweite Frage** betrachtet die subjektive Sicht eines bestimmten Teilnehmers am Markt, wobei dieser sowohl der **Eigentümer** der Sache sein kann, als auch deren potentieller **Käufer**. Der Eigentümer wird sich die Frage im Zusammenhang mit den Problemen stellen, bis zu welcher „Schmerzgrenze“ kann ich den Vorstellungen eines Käufers in Richtung auf einen niedrigen Verkaufspreis entgegenkommen, um einen Verkauf nicht scheitern zu lassen.

Der Käufer wird sich diese Frage ebenso stellen, nur in entgegengesetzte Richtung. Er fragt sich, bis zu welcher Obergrenze will ich den Vorstellungen des Verkäufers entgegenkommen, um die Sache kaufen zu können.

Die **dritte Frage** stellt ein Mittelding zwischen den ersten beiden Fragen dar. Sie fragt nicht nach den unmittelbar Beteiligten (Käufer und Verkäufer), sondern nach Dritten. eben nach anderen. Das, was die Sache diesen anderen wert ist, nähert sich in großem Maße dem **Wert, den die Sache voraussichtlich haben dürfte**. Diese dritte Frage versucht, den allgemeinen Markt als Parameter für die Beurteilung des Wertes zu integrieren.

Diese Frage scheint daher als der brauchbarste Ansatz für den Begriff **Verkehrswert** zu verstehen.

1.2. Verwertung des Gutachtens

Ein Verkehrswertgutachten ist eine **sachverständige Meinungsäußerung** zum Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaft. Es handelt sich dabei um eine **Prognose des am Grundstücksmarkt zu erzielenden Kaufpreises**. Es ist also immer ein fiktiver Verkauf zu unterstellen, auch wenn dieser de facto gar nicht stattfinden soll.

Welcher Preis am Markt nun tatsächlich bei einem Verkauf erzielt wird, kann durchaus und auch nicht nur unerheblich vom Ergebnis des Gutachtens abweichen.

Der erzielte Preis hängt in erster Linie von den Verkaufsverhandlungen sowie vom Vermarktungszeitraum ab, also von der Zeit, die sich der Verkäufer lassen kann, um einen für ihn günstigen Kaufpreis zu erzielen. Dabei gilt, dass **kurze Vermarktungszeiträume** (Dringlichkeitsverkäufe) i.d.R. zu geringeren Kaufpreisen führen als **längere Zeiträume**, die mehr Spielraum für Verhandlungen und eine ausgiebige Käufersuche lassen.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Wichtige allgemeine Vorbemerkungen

a.) Diesem Gutachten liegen die Bestimmungen des Baugesetzbuches (**BauGB***), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV***) sowie die Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**WertR***) zugrunde.

(* siehe Rechtsgrundlagen unter Nr. 10.)

b.) **Angaben** Beteiligter bzw. dritter Personen werden in der Regel **als richtig unterstellt**. Ihre Übernahme und Verwendung folgen den Grundsätzen von Treu und Glauben.

c.) Weitergehende Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Korrosion in Rohrleitungen, Schall- und Wärmeschutz sowie eines möglichen Schädlingsbefalls im Bereich der Holzbalken haben nicht stattgefunden. Dito fand keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Einrichtungen statt. Auf offensichtliche Schäden dagegen wird im Gutachten hingewiesen.

d.) Bei diesem Gutachten handelt es sich um ein **reines Wertermittlungs-** und **kein bautechnisches Gutachten (Bauschadensgutachten)**. Hierauf wurde bereits bei der Antragstellung hingewiesen.

2.2. Grundstücksbeschreibung

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Issum	1	424	13
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Issum	24	293	536 m ²

2.3. Eigentümerangaben

Eigentümer	XXX
Antragsteller	Amtsgericht Geldern
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag	12.01.2024 Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung beziehen soll , d.h., die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse (Mieten, Bodenwerte, Herstellungskosten, Sachwertfaktoren etc.) sollen maßgebend sein. Dies kann ein gegenwärtiger, aber auch – im Falle einer sog. retrograden Verkehrswertermittlung – ein zurückliegender Zeitpunkt sein.
Qualitätsstichtag	12.01.2024 Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand, insbesondere auch der Zustand der Bebauung (Schäden, Ausstattung, allg. Zustand) bezieht.
Ortsbesichtigung am	12.01.2024

Unterlagen	Katasterauszüge, eigene Aufmaße und Auszüge der amtlichen Bauakte
Ermittlung der Berechnungsparameter , der Wohnfläche und der Kubatur	Die maßgeblichen Berechnungsparameter, wie der Bodenwert, Sachwertfaktor, Mietansätze, Herstellungskosten und Restnutzungszeiten wurden vorliegenden Marktanalysen, Statistiken, Grundstücksmarktberichten sowie eigenem Datenmaterial entnommen und an die Besonderheiten des Bewertungsobjektes angepasst. Hierbei wurde versucht, die Parameter bestmöglich zu individualisieren, wobei eine gewisse Generalisierung der zur Verfügung stehenden Daten und Parameter weiterhin besteht. Um jedoch eine optimale Anpassung des Datenmaterials an das Bewertungsobjekt zu erreichen, kann es durchaus sein, dass die verwendeten Berechnungsparameter von den veröffentlichten Daten der Kommunen oder Gutachterausschüsse abweichen oder dass auch Daten benachbarter Kreise bevorzugt werden, weil sie auf die Besonderheiten der vorliegenden Wertermittlung besser zutreffen. Die Angaben zu Wohnflächen und Kubaturen (Bruttorauminhalt) wurden den vorgelegten Unterlagen (Bauakte) entnommen. Eine Nachmessung der aufgeführten Maße erfolgte nicht. Lediglich die Lage und Nutzung der Räume wurde beim Ortstermin überprüft und ggf. korrigiert. Wenn benötigte Angaben zur Berechnung des Sach- und Ertragswertes in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten waren, so wurden diese aufgrund von entnommenen oder abgegriffenen sowie als plausibel unterstellten Werten berechnet.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1. Allgemeine Angaben zum Grundstück

Entwicklungszustand des Grundstücks	Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Entsprechend der baurechtlichen Vorgaben wurde das ehemalige Wohnhaus mit Praxis zu einem Mehrfamilienhaus mit 4 Apartments und 2 Wohnungen umgebaut.
Lage	Das Objekt befindet sich auf der Mühlenstraße 41 in Issum. Issum, eine typisch niederrheinische Gemeinde mit ca. 11.000 Einwohnern, wurde in den vergangenen Jahren tlw. saniert. Dabei ist viel an alter Bausubstanz im Bereich des Gemeindezentrums in vorbildlicher Weise erhalten worden, dies gilt für Wohnhäuser ebenso wie für das Gemeindeverwaltungsgebäude. Die Einkaufsmöglichkeiten sind als gut zu bezeichnen, hier sind sämtliche Möglichkeiten für den täglichen und darüber hinausgehenden Bedarf vorhanden. Kulturelle, kirchliche und sportliche Einrichtungen wie ein Hallenbad, Sportplätze, Tennisplätze, Kirchen mehrerer Konfessionen sind vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse verkehren hier regelmäßig in Richtung, Geldern, Xanten und Kevelaer. Die verkehrstechnische Situation ist als gut zu bezeichnen, hier ist die B60 als direkte Ortsumgehung ausgebaut; eine Auffahrt auf die nächste Autobahn befindet sich in 4 km Entfernung.
Frontbreite	18 m
Tiefe	29 m
topografische Lage	ebener Flächenverlauf
Baugrund	wurde nicht weiter untersucht

3.2. Flurstücke – wirtschaftliche Einheit	Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Flurstück, also einem Grundstück im Rechtssinne.
3.3. Art und Maß der baulichen Nutzung	Im betroffenen Bereich ist ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 3 "Issum-Mühlenstraße" vorhanden. Dieser weist hier reines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0.4 und GFZ von 0.4 aus
3.4. Erschließungsstand	Das Grundstück ist voll erschlossen. Es ist über befestigte, gut ausgebaute und befahrbare öffentliche Wege zugänglich. Beidseitig sind Gehwege vorhanden. Ausstehende Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, Gebühren nach dem KAG bzw. sonstigem Satzungsrecht sind nicht bekannt.
3.5. Eintragungen in Abt. II des Grundbuches	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen.
3.6. baubehördliche Beschränkung	Der Kreis Kleve teilte mit, dass baubehördliche Beschränkungen in Form von Baulasten für das Grundstück nicht bestehen.
3.7. Altlasten	Der Kreis Kleve teilte mit, dass nach dem von ihm geführten Altlastenkataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragungen vorhanden sind. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
3.8. Zubehör, wesentliche Bestandteile	Bewegliches Zubehör ist auf der zu bewertenden Liegenschaft nicht vorhanden. Die mit dem Erdboden fest verbundenen oder nicht ohne Beschädigung demontierbaren Teile oder Einrichtungen sind im ermittelten Verkehrswert enthalten. Sonstige bewegliche Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.
3.9. Miet- und Pachtverhältnisse	Das Objekt wird von der Eigentümerin selbst genutzt. Die Mini-Apartments des Altbaus sowie die Wohnung im DG hinten sind vermietet.

4. Ermittlung des Bodenwertes

Der **Bodenwert** ist jeweils **getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** bzw. vom **Ertragswert der baulichen Anlagen** i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück **unbebaut** wäre..

4.1. Bodenrichtwert

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln (§ 16 ImmoWert V). Dabei können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Entsprechend der Richtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Kleve beträgt der

Bodenrichtwert zum 01.01.2023 200 €/qm

Dieser Wert bezieht sich auf ein normal beschaffenes erschließungsbeitragsfreies Grundstück in den **umliegenden Wohngebieten der Gemeinde Issum**.

Richtwerte sind Bodenwerte, die in €/qm ausgedrückt werden. Es sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und ImmoWertVerhältnissen. Sie beziehen sich auf normal geformte und erschlossene Grundstücke mit einer ortsüblichen Größe von max. 500-600 qm, d.h. einer mittleren Grundstückstiefe von etwa 30 m.

Die örtlich unterschiedlichen Erschließungskosten sind darin enthalten und betragen zwischen 20 und 50 €/qm.

Die von diesen gebietstypischen, den Richtwert bestimmenden Grundstückseigenschaften abweichenden Merkmale sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Insbesondere ist hier die Lage, die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die individuelle Grundstücksgestaltung (Tiefe und Größe) Einfluss nehmend.

4.2. Richtwertkarte vom 01.01.2023

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Issum.



**4.3. Entwicklungszu-
stand und weitere
Grundstücksmerk-
male**

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein **bebautes und erschlossenes Grundstück**, auf das die **Lagemerkmale** wie die **Art** und das **Maß der baulichen Nutzung** sowie die sonstigen **Lagemerkmale** aber auch die **Grundstücksgröße**, der **Grundstückszuschnitt** sowie die **Bodenbeschaffenheit** der Richtwertgrundstücke zutreffen, so dass im vorliegenden Falle der angegebene Bodenrichtwert von **200 € pro Quadratmeter** ohne weitere Zu- oder Abschläge in die folgende Bewertung eingeführt werden kann.

(Berechnungsergebnisse siehe unter Nummer 11)

5. Bewertungsmerkmale des Gebäudebestandes

5.1. Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im **Rahmen der Ortsbesichtigung** sowie die 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 werterheblich sind.

Angaben über **nicht sichtbare Bauteile** beruhen auf **Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen der Beteiligten** (z.B. Eigentümer oder Mieter) während des Ortstermins bzw. **Annahmen** auf Grundlage der **üblichen Ausführung im Baujahr**.

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

Baumängel und **-schäden** wurden so weit aufgenommen, wie sie **zerstörungsfrei**, d.h. **offensichtlich erkennbar** waren. Untersuchungen auf **pflanzliche** und **tierische Schädlinge** sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden **nicht durchgeführt**.

5.2. Gebäudeart, Bauweise und Bauphysik

Baujahr	Vorderes Wohnhaus um oder nach 1900 Mittelbereich und hinterer Neubau 1990 errichtet
Umbauten	1990 erfolgte die Errichtung des Anbaues mit privatem Wohntrakt und die Umnutzung des vorderen Altbaus zu einer Arztpraxis , ebenso die Errichtung der Garage . 2007 erfolgte der Umbau des Altbaus zu einer Pension . 2022/23 Umnutzung der Fremdenzimmer zu Mini-Apartments für kurz- und langfristige Vermietungen. Weiterhin wurde der Bereich der ehemaligen Privatwohnung im DG in eine separate 65 qm große Wohnung und im EG zu einer künftig 57 qm großen Wohnung umgewandelt.
Bauweise	massive Steinbauweise
Geschosse	I
Unterkellerung	ein Raum unter dem Vorderhaus
Dachausbau	ja

5.3. Rohbau

Fundamente	Streifenfundamente mit Bodenplatte
Kellerwände	Gewölbekeller in Klinkerstein
Außenwände	Neubau: zweischaliges Mauerwerk mit Luft- und Isolierschicht Altbau: vermutlich reines Klinkermauerwerk
Innenwände	Mauerwerk in KSK
Dichtung gegen Nässe	horizontale Bitumensperre gegen aufsteigende Nässe im neuen Bereich
Wärme- und Schalldämmung	Isolierverglasung (zweifach)

Decken KG-EG EG-DG	Klinkergewölbe Neubau: Stahlbeton, Altbau: Holzbalkendecke
Treppen zum KG zum OG/DG	einfache Holztreppe Holztreppe im Altbau Wendeltreppe (Stahl) im Neubau
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzbalkenkonstruktion mit zwei Gauben im Mitteltrakt
Eindeckung	Tonziegel mit innen liegender Folie und tlw. mit Wärmedämmung
5.4. Ausbau	
Dachentwässerung	über Regenablaufinnen und Fallrohre
Außenwandflächen	Klinkermauerwerk
Innenwandflächen	verputzt und tapeziert
Deckenflächen	verputzt und tapeziert
Wandfliesen	im Bad, dem WC und der Küche als Wandspiegel
Fußböden	Altbau: Fliesen in den Fremdenzimmern und Bädern Neubau: Fliesen
Türe außen	massive Holztüre mit Glaseinsätzen
Türe innen	einfache glatte Holztüren
Fenster	Holzfenster (trop. Hartholz) mit Isolierverglasung (zweifach) von 1990
Fensterbänke	Marmor
Rollos	mechanisch betriebene Kunststoff-Rollos
5.5. haustechnische Anlagen	
Wasserleitungen	Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist vorhanden. Als hausinternes Zuleitungssystem wurde Kupferrohr verwendet.
Abwasserleitungen	Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden. Die Entwässerungsrohre innerhalb des Hauses bestehen aus Kunststoff (HT)
Elektr. Leitungen	Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden. Die elektrische Installation entspricht den gültigen VDE Richtlinien
Heizung	Gaszentralheizung mit Brenner von 1990. Die Wohnräume werden durch Flachheizkörper beheizt.
Warmwasserbereitung	über zentrale Heizungsanlage
Toiletten u. Bäder	siehe Grundrisse
5.6. besonders zu veranschlagende Bauausführungen, Bauteile u. Sonderausstattungen	
Außentreppe	Eine Außentreppe zum Keller ist nicht vorhanden.
Balkon	im DG vorhanden
Dachaufbauten	keine
Terrasse	Hinter dem Wohnraum befindet sich eine nicht überdachte Terrasse.
5.7. Nebengebäude	
Garagen	Neben dem Wohnhaus steht eine massiv errichtete Garage mit

	Betondecke, die 1990 errichtet wurde.
5.8. Außenanlagen Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen)	
5.8.1. private Kanalanschlüsse	Die Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Der Zeitwert der privaten Anschlüsse an diese Einrichtungen geht mit 4.000 € in die Bewertung ein. Die weiteren Wertkomponenten, wie • der angelegte Garten • die befestigten Flächen neben dem Wohnhaus, ca. 160 qm • die Einfriedung, Tore, Markise etc. gehen mit einem Zeitsachwert von weiteren 15.000 € in die Bewertung ein.
5.9. Zustand, Grundriss und Energiehaushalt	
5.9.1. baulicher Zustand	Das Objekt befindet sich in einem dem Alter entsprechend guten bis befriedigenden Zustand. Größere und offensichtliche Bauschäden oder -mängel wurden nicht festgestellt.
5.9.2. Grundriss	Die Grundrissaufteilung der hinteren Wohnbereiche entspricht in etwa den Vorstellungen an die heutigen Wohn- und Lebensbedingungen mit getrennten Bereichen zum Wohnen, Kochen, Ruhen und für die Hygiene. Die Mini-Apartments bestehen aus einem kleinen Schlafraum mit eigenem Bad.
5.9.3. Belichtung und Besonnung	Das gestiegene Verlangen nach Licht wird im Bewertungsobjekt durch eine ausreichende Anzahl von Fenstern, Türen und sonstigen Lichteinlässen erfüllt.
5.9.4. Energiehaushalt	Die Forderungen der gültigen Energieeinsparverordnung bezüglich der Dämmung von Außenwand- und Dachflächen sind nicht erfüllt.

6. Ertragsverhältnisse, Restnutzungsdauer, Wertminderungen

6.1. Marktüblich erzielbare Mieten und Erträge (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Entsprechend den vorangegangenen Ausführungen wird bei der Bewertung der vorliegenden Liegenschaft unter Berücksichtigung der maßgeblichen Gestaltung, Ausstattung, und Lage des Objektes bei freier Vermietbarkeit ein Mietwert von knapp 6 €/qm zugrunde gelegt (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Bei freistehenden Objekten mit größeren Wohnflächen kann der Mietwertansatz nicht mehr streng nach der Wohnfläche erfolgen, da zusätzliche Komponenten, wie

- Verkehrsanbindung
- Nähe zur Autobahn
- Frei- und Gartenflächen
- nicht zur Wohnfläche gehörende Keller- und Speicherräume
- besondere Einrichtungen und Bauteile, wie Kamine, Balkone, Terrassen etc.

Die Frage nach einer künftigen und nachhaltigen Nutzung scheint in Richtung „Vermietung“ zu gehen. Sie besteht aus 5 Mini Apartments (Schlafraum mit Dusche/WC und eine gemeinsame Küche).

Zusätzlich existiert eine **65 qm große und abgeschlossene Wohnung im DG** sowie eine geplante **künftige Wohnung im Erdgeschoss** des Neubaus, die um die Räume des Apartments 1 zu erweitern wäre und danach eine Wohnfläche von 56 qm hätte.

Für die zur Verfügung stehende Miet-Wohnfläche wird dem Mietspiegel der Gemeinde Issum entsprechend eine Kaltmiete von **7,00 EUR/qm** in die Bewertung eingeführt. Diese ist auf die Größe der Einheiten und auf die derzeitige Nachfrage angepasst.

Garage: **55 EUR/Monat**
Stellplätze je **20 EUR/Monat**

6.1.1. angesetzte Miete

Gebäude	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage				monatlich	jährlich
Mietwohnhaus	Erdgeschoss vorne	90,40 m²		7,00 €	632,80 €	7.593,60 €
Mietwohnhaus	EG-Apartment hinten	41,74 m²		7,00 €	292,18 €	3.506,16 €
Mietwohnhaus	Dachgeschoss vorne	23,90 m²		7,00 €	167,30 €	2.007,60 €
Mietwohnhaus	DG-Apartment hinten	64,38 m²		7,00 €	450,66 €	5.407,92 €
Garage			1		55,00 €	660,00 €
Stellplätze			5	20,00 €	100,00 €	1.200,00 €
Summe		220,42 m²	-		1.697,94 €	20.375,28 €

6.2. Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten im Sinne des §19 ImmoWertV und der Verordnung über die wohnungswirtschaftliche Berechnung (II.BV 1990, geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.09.2001) sind alle Kosten, die zur Bewirtschaftung des Objektes laufend erforderlich sind.

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

Die **Abschreibung** ist die jährliche verbrauchsbedingte Wertminderung des Objektes. Sie ist im Ansatz des Vervielfältigers (hier im Liegenschaftszinsfuß) enthalten.

Die **Verwaltungskosten** sind die Aufwendungen für die Verwaltung des Gebäudes und der Einrichtungen. Sie beinhalten auch den Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Die **Betriebskosten** sind die Kosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Objektes ständig entstehen.

Es sind insbesondere die öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten für Entwässerung, Heizungsanlagen, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinfeger und Versicherungen. Diese Kosten werden im vorliegenden Falle durch gesonderte jährliche Umlagen erhoben.

Die **Instandhaltungskosten** sind Aufwendungen, um die durch Alterung und Abnutzung entstehenden Schäden und Mängel ordnungsgemäß zu beheben. Sie sind abhängig vom Alter und von der Ausstattung des Objektes.

Gem. §28 II.BV 90 werden diese Kosten jährlich pro qm mit folgenden Beträgen angesetzt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	600,00
Instandhaltungskosten	---	12,00	2.627,64
Instandhaltungskosten pauschal	---	---	0,00
Mietausfallwagnis	3,00	---	568,21
Summe			3.795,85 (ca. 20 % des Rohertrags)

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Es wird gem. §29 II.BV 90 mit 3% vom Rohertrag berücksichtigt.

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.

6.3. Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als **Gesamtnutzungsdauer** wird der Zeitraum angesetzt, den das Gebäude gemessen an seiner Bauart und –ausführung wirtschaftlich genutzt werden kann. Jede Modernisierung und alle größeren Umbauten erhöhen die **wirtschaftliche Nutzungsdauer** des Gebäudes, die klar zu trennen ist von der **technischen Nutzungsdauer**. Letztere ist definiert als die Lebensdauer der verwendeten Baumaterialien der Basiselemente (Fundamente, tragendes und nicht tragendes Mauerwerk, Zwischendecken etc.) und ist **im Vergleich zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer erheblich größer**.

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angesetzt.

Als **Restnutzungsdauer** wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen **bei ordnungsgemäßer Unterhaltung** und Bewirtschaftung voraussichtlich noch **wirtschaftlich genutzt** werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. **Instandsetzungen** oder **Modernisierungen** oder **unterlassene Instandhaltungen** oder andere Gegebenheiten können die **Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen**.

Die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer für den Anbau (Neubau)** unter Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wie folgt:

Herstellungsjahr	um 1900	
Alter des Gebäudes	119	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
fiktive Restnutzungsdauer	37	Jahre

6.4. Liegenschaftszins (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)	Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er drückt in Prozent die Rentabilität, also die jährlichen Erträge des Bewertungsobjektes aus und ist je nach Art, Lage und Marktsituation unterschiedlich. Der Liegenschaftszins richtet sich auch nach der Unsicherheit bei der Vermietbarkeit der verschiedenen Arten der Grundstücksnutzung (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Geschäftshaus, Gewerbeobjekt etc.). Während ein Einfamilienhaus im Verhältnis zu seinem Verkehrswert eine vergleichsweise geringe Rendite (evtl. 3-4%) erbringt, verzinsen sich gewerblich genutzte Objekte höher, d.h. im Verhältnis zu ihrem Verkehrswert ist der jährlich erzielbare Ertrag höher (evtl. 5-6%), die Nutzungsdauer aber oft entsprechend geringer. Der Liegenschaftszinssatz 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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Die differenzierte Ermittlung der lokalen Liegenschaftszinssätze erfolgt durch die jeweiligen Gutachterausschüsse. Sie werden in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. In einzelnen Fällen kann auch auf die bundesweiten statistischen Auswertungen von Sprengnetter zurückgegriffen. Für das vorliegende Bewertungsobjekt -Wohnhaus mit gewerblichem Anteil- wird aufgrund von vorliegenden Auswertungen des Marktes ein angepasster Liegenschaftszins von 3,75 % in die Bewertung eingeführt. Dieser wurde aus den verschiedenen Liegenschaftszinssätzen abgeleitet unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung (teilgewerblich, LZ etwa 4,0 %) und der Möglichkeit der Rückführung auf eine reine wohnbauliche Nutzung als Mehrfamilienhaus mit rd. 3%.
6.5. Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)	Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

**6.6. Sonstige
objektspezifische
Wertminderungen (§ 8
Abs. 2 und 3
ImmoWertV)**

Baumängel und Bauschäden

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 bezogene 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

7. Herstellungskosten, Massen und Flächen

7.1. Ermittelte Wohnfläche und Rauminhalt	Die Berechnung des Bruttorauminhaltes (BRI) entspricht der DIN 277 (1987), die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen wurde entsprechend der WohnflächenVO vom 01.01.2004 durchgeführt. Sie wurden der amtlichen Bauakte entnommen und nicht erneut aufgemessen. Die monatliche Kaltmiete der einzelnen Mieteinheiten kann der Ertragswertberechnung im Einzelnen entnommen werden.								
7.2. BRI Bruttorauminhalt	Bei der Berechnung des Bruttorauminhaltes wird auf die DIN 277 von 1989 zurückgegriffen, wobei der umbaute Raum nach seinen Außenmaßen im fertiggestellten Zustand berechnet wird. Berechnet werden hierbei alle allseitig und nicht allseitig umschlossenen Räume, die sich über dem Fundament befinden und nach oben mit der Außenkante der Dachhaut abschließen.								
7.3. Normalherstellungskosten (NHK 2010)	Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet –derzeit auf das Jahr 2010. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimensionen €/Kubikmeter Rauminhalt und verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer. Im vorliegenden Fall wurden die Vergleichstypen <table border="1" data-bbox="499 983 1441 1178"> <tr> <td>Gebäudeart</td><td>Wohnhaus mit gewerblichen Anteilen</td></tr> <tr> <td>Gebäudetyp</td><td>EG, DG</td></tr> <tr> <td>Standard des Ausbaues</td><td>normal</td></tr> <tr> <td>Fiktives Baujahr</td><td>1979</td></tr> </table> in die Bewertung eingeführt. Die NHK sind auf das ggf. fiktive Baujahr bezogen und stellen bundesdurchschnittliche Werte dar.	Gebäudeart	Wohnhaus mit gewerblichen Anteilen	Gebäudetyp	EG, DG	Standard des Ausbaues	normal	Fiktives Baujahr	1979
Gebäudeart	Wohnhaus mit gewerblichen Anteilen								
Gebäudetyp	EG, DG								
Standard des Ausbaues	normal								
Fiktives Baujahr	1979								
7.4. Baupreisindex	Die Normalherstellungskosten zurückliegender Erstellungsjahre werden über sog. Baupreisindizes, die von den statistischen Bundes- und Landesämtern veröffentlicht werden, ermittelt. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich der Baupreisindex zu 1,79, wenn man für das Jahr 2010 den Index Normalherstellungskosten=100 einführt.								
7.5. Herstellungswert	Der Herstellungswert von Gebäuden wird durch Multiplikation von Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes mit Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude errechnet. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten hinzuzurechnen.								
7.6. besondere Bauteile, Normgebäude	Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhaltes werden manche auch den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangsüberdachungen, Dachaufbauten und auch Balkone. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert besonders durch Wertzuschläge zu berücksichtigen.								

7.7. besondere Einrichtungen	Die Normalherstellungskosten berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normal üblichen und durchschnittlichen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und üblicherweise den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind zusätzlich zu dem mit Normalherstellungskosten ermittelten die Herstellungswert durch Wertzuschläge zu berücksichtigen.
7.8. Wohn- und Nutzflächen	Wohnflächen werden entsprechend der WohnflächenVO vom 01.01.2004 ermittelt. Darin ist festgelegt, welche Räume zur Berechnung der Wohnflächen herangezogen werden. Dies sind in erster Linie Aufenthaltsräume, die eine ausreichende lichte Höhe und Belichtung aufweisen. Nicht ausgebaute Keller- oder Dachräume sowie Abstellräume außerhalb der Wohnung, gemeinschaftliche Treppenhäuser, Garagen und Schuppen zählen nicht zur Wohnfläche. Teilweise angerechnet werden können Terrassen oder Balkone sowie Wohn- oder Hobbyräume in Keller oder Dachbereich, wenn diese nach dem Bauordnungsrecht zu Wohnzwecken genutzt werden können. Der in Ansatz gebrachte Mietwert obiger Einzelansätze führt zu monatlichen Kaltmieteinnahmen von insgesamt 1.698 €, die in die Ertragswertermittlung als marktüblich erzielbarer und marktgerechter Ansatz eingehen.

8. Verfahrenswahl

8.1. die verschiedenen Bewertungsverfahren

Die ImmoWertV kennt drei verschiedene Bewertungsverfahren, das **Sachwertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren**, von denen das Sachwert- und das Ertragswertverfahren in der Praxis die größte Bedeutung besitzen. Diese drei Verfahren dienen der Ermittlung des Verkehrswerts der Gebäude. Der Bodenwert wird in allen Fällen auf die gleiche Art ermittelt (siehe Ausführungen zur Bewertung des Grund und Bodens). Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Ausgangspunkt des **Sachwertverfahrens** sind die bei der Herstellung des zu **bewertenden Gebäudes typischerweise angefallenen Baukosten**. Der Sachwert entspricht somit den Wiederbeschaffungskosten des Gebäudes, vermindert um einen Alterswertabschlag entsprechend des Gebäudealters am Bewertungsstichtag (Zeitwert). Die typischen Baukosten (sog. Normalherstellungskosten) ergeben sich aus entsprechenden Baukostentabellen, die vom Bundesbauministerium veröffentlicht wurden.

Das **Ertragswertverfahren** bemisst den Verkehrswert nach dem Wert, den das Gebäude aufgrund seiner zu **erwartenden Ertragskraft (Rendite)** für einen potenziellen Investor hätte. Die zukünftige Ertragskraft eines Gebäudes bestimmt sich nach der prognostizierten Höhe der Mieteinnahmen einerseits, sowie dem Zeitraum, während dem das Gebäude diese Rendite voraussichtlich noch abwerfen wird (Restnutzungsdauer). Der Ertragswert stellt somit den Barwert der künftigen Mieterträge am Bewertungsstichtag dar.

Das **Vergleichswertverfahren** legt der Wertermittlung die beim Verkauf vergleichbarer Objekte tatsächlich erzielten Verkaufserlöse zugrunde. Man geht also davon aus, dass das zu bewertende Objekt ebenfalls zu dem Preis verkauft werden könnte, der für ein in seinen wesentlichen Merkmalen vergleichbares Objekt tatsächlich bezahlt worden ist. Der Vergleichsverkauf muss dabei möglichst zeitnah erfolgt sein, um Einflussfaktoren, die auf veränderte Bedingungen am Grundstücksmarkt oder allgemeine Preisentwicklungen zurückzuführen sind, auszuschließen.

8.2. Anwendung des Sachwertverfahrens	Vorwiegend anzuwenden ist das Sachwertverfahren bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Art von Gebäuden wird typischerweise zu eigenen Wohnzwecken des Grundstückseigentümers genutzt. Den typischen Hauskäufer interessiert nicht so sehr, mit welchen Renditeaussichten er sein Haus in der Zukunft vermieten könnte. Für ihn ist primär wichtig, mit welchen Baukosten er zu rechnen hat, wenn er selbst baut. Bei Gebrauchtimmobilien steht für ihn demzufolge ebenfalls im Vordergrund, was es ihn kosten würde, wenn er ein vergleichbares Objekt selbst bauen würde. Um dem Gebäudealter Rechnung zu tragen, sieht er beim gebrauchten Haus natürlich nicht nur auf die Neubaukosten, sondern vor allem auf den Zeitwert, der sich ebenfalls aus dem Sachwertverfahren ergibt. Dieser zunächst theoretisch oder rein rechnerische Wert ist schließlich über den wichtigen Sachwertfaktor an die tatsächlichen Marktverhältnisse anzupassen, den ein Verkehrswert wird grundsätzlich nicht "errechnet" sondern "ermittelt". Neben den Objekten zur Eigennutzung, also Ein- und Zweifamilienhäusern wird das Verfahren der Sachwertermittlung generell bei Liegenschaften angewendet, für die ein künftig und marktüblich zu erwartender Ertrag objektiv nicht ermittelbar ist. Typische Liegenschaften, die im Sachwertverfahren ermittelt werden, sind • Ein- und Zweifamilienhäuser • stark branchenspezifische Gebäude aus dem gewerblich-industriellen Bereich • Betriebsgebäude (besonders Fabrikgebäude) • allgemein Gebäude, für die ein künftig zu erwartender Ertrag objektiv nicht ermittelbar ist • alle Arten von Gebäuden als Kontrollrechnung zum Ertragswert
8.3. Anwendung des Ertragswertverfahrens	In Abgrenzung zum Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens kommt das Ertragswertverfahren bei Mietwohngebäuden, Geschäftsgebäuden usw. zum Einsatz. Das Ertragswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den zukünftigen Ertragsaussichten des Objekts ab. Daher eignet es sich im Wesentlichen für sog. Renditeobjekte. Dies sind solche Arten von Grundstücken, die überwiegend erworben und gehalten werden, um mit ihnen laufende (Miet-)Erträge zu erzielen. Ein solches Grundstück ist so zu sehen wie eine beliebige andere Geldanlage. Der Investor investiert einen bestimmten Geldbetrag (Kaufpreis des Grundstücks) und erwartet hierfür eine angemessene Rendite (Kapitalverzinsung, beim Grundstück in Gestalt des Mietertrags). Typische Renditeobjekte, die im Ertragswertverfahren bewertet werden, sind • zu reinen Mietzwecken und gewerblich genutzte Liegenschaften • Wohn- und Geschäftsgrundstücke • Hotels, Gaststätten, Sportanlagen, Kinos • alle Arten von Gebäuden als Kontrollrechnung zum Sachwert

9. Begründung des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert **durch den Preis bestimmt**, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung **ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre**.

9.1. Beschreibung des Bewertungsobjektes	Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein ehemaliges eingeschossiges Wohnhaus, das um oder nach 1900 in Issum errichtet wurde. Das Altgebäude ist mit <u>einem</u> Raum als Gewölbekeller unterkellert. 1990 wurde ein 13 m tiefer Anbau an den Altbau angesetzt, der im hinteren Bereich zunächst als Privatwohnung und im vorderen als Arztpraxis genutzt wurde. Im gleichen Zuge wurde der Altbau saniert, die technische Installation wurde, wie auch die Böden, erneuert. Nachdem 2007 die Praxisräume in Fremdenzimmer umgenutzt wurden, erfolgte 2023 eine erneute Umnutzung in 5 Mini-Apartments mit gemeinsamer Küche im EG. Diese Räume sind seitdem an eine gemeinsame Wohn- oder Mietergemeinschaft vermietet. In dem seinerzeit als abgeschlossene Privatwohneinheit genutzten hinteren Bereich befinden sich jetzt eigenständige Wohnungen im EG und DG mit separatem hinterem Eingang (siehe Grundriss). Während die Wohnung im DG mit einer Wohnfläche von 64,4 qm in sich abgeschlossen ist und über eine separate Wendeltreppe erreicht wird, soll die hintere Wohnung im EG, die derzeit ohne eigenes Bad ist und noch von der Eigentümerin genutzt wird, in Verbindung mit Mini-Apartment 1 künftig ebenfalls als Wohnung mit Bad und Schlafraum dienen. Nach Hinzunahme des Mini-Apartment 1 hat diese Wohnung dann eine Wohnfläche von 57,2 qm. Auf der rechten Grundstücksseite befinden sich 5 Stellplätze und im hinteren Grundstücksbereich eine Fertiggarage von 1990. Hinter der Wohnung im EG (hinten) wurde ein kleiner Garten angelegt.
9.2. Architektur und Ausstattung	Das Objekt selbst weist eine schlichte jedoch unzerstörte Architektur auf. Die Ausstattung ist als normal zu bezeichnen und entspricht bis auf den Wärmeschutz den zeitgemäßen Anforderungen.
9.3. erzielbare Miete	Zur Ermittlung einer ortsüblichen Miete wurde der Mietspiegel der Gemeinde Issum herangezogen.
9.4. Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand der beiden Wohngeschosse ist als dem Alter entsprechend befriedigend zu bezeichnen. Gravierende Reparatur- oder Sanierungsrückstände konnten nicht festgestellt werden.
9.5. Objektspezifische Marktanpassung nach §8(3) ImmoWertV	keine

9.6. Energiehaushalt	Bezüglich des heute geforderten Wärmeschutzes weist das Gebäude mit der unzeitgemäß gedämmten Außenhülle keinen zeitgemäßen Standard auf.
9.7. Marktanpassung	Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors. Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Der im vorliegenden heranzuziehende Sachwertfaktor ist für Mehrfamilienhäuser nicht veröffentlicht. Er geht angelehnt an die Wohnhäuser mit 0,9 bis 0,95 (Mittel 0,925) in die Bewertung ein. Beim Ertragswertverfahren werden regelmäßig alle wertbestimmenden Einflussgrößen des Marktes durch den Ansatz einer marktgerechten und ortsüblichen Miete und den Liegenschaftszins berücksichtigt, wobei letzterer in diesem Verfahren die eigentliche Marktanpassung darstellt. Der Liegenschaftszins wird ebenfalls aus der Rückrechnung von erzielten Kaufpreisen im Verhältnis zum Reinertrag ermittelt und gleicht so den aus kapitalisierten Mieterträgen ermittelten Ertragswert an die Marktsituation an. Entsprechend der Veröffentlichungen des aktuellen Grundstücksmarktberichtes des Kreises Kleve ist der zu erwartende Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser mit 3,5% bis 4,0% zu erwarten. Auch hier wird der Mittelwert von 3,75% in die Bewertung eingeführt.

9.8. Verkehrswert

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

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 346.000 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt rd. 344.500 €

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 47661 Issum, Mühlenstraße 41

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Issum	000424	0013	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Issum	24	293

ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2024 zu rd.

346.000 €

Dieses Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen sowie frei von jedem Interesse am Ergebnis erstellt.

Geldern, den 7. Februar 2024

Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen

10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

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)

11. Erläuterungen zu den einzelnen Verfahren

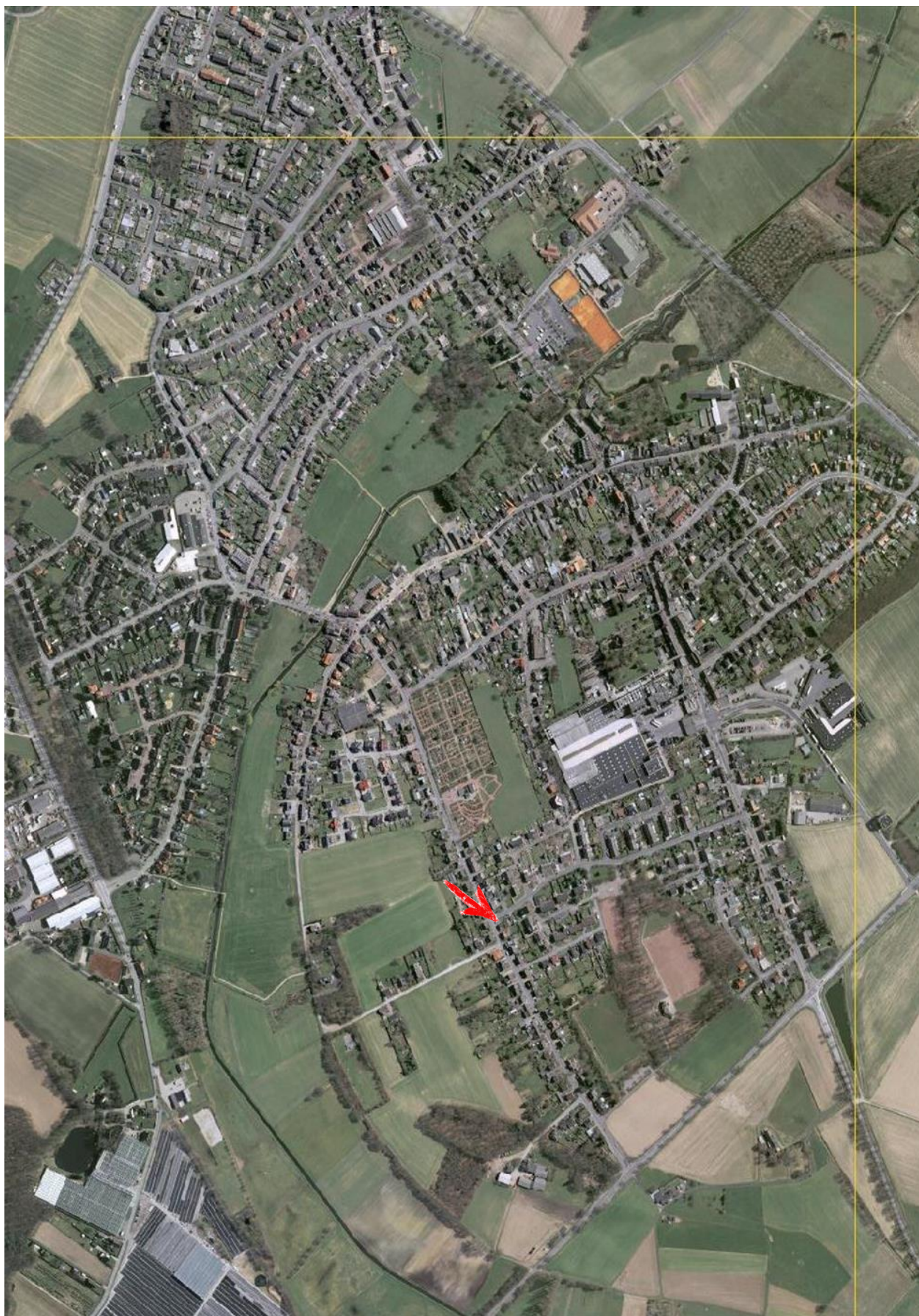
Die Erläuterungen der in der **Sach-** und **Ertragswertermittlung** verwendeten Begriffe und Parameter, wie z.B. **Herstellungskosten**, **Sachwertfaktor**, **Liegenschaftszinsen** oder **Restnutzungsdauer u.a.** werden an dieser Stelle nicht mehr ausführlich erläutert.

Diese Zusammenstellung dieser Erläuterungen kann über www.kleinbielen.com/gutachten/ (Stichwort: **Begriffserläuterungen**) als PDF Datei heruntergeladen werden. Sollte kein Internet zur Verfügung stehen, so werden die Erläuterungen gerne auch in ausgedruckter Form nachgeliefert.

12. Anlagen zum Gutachten

12.1. Lagedarstellung im Makrobereich	29
12.2. Flurkartenausschnitt	30
12.3. Grundstücks- und Gebäudedaten	31
12.4. Grundriss Erdgeschoss	32
12.5. Grundriss Dachgeschoss.....	33
12.6. Schnitt	34

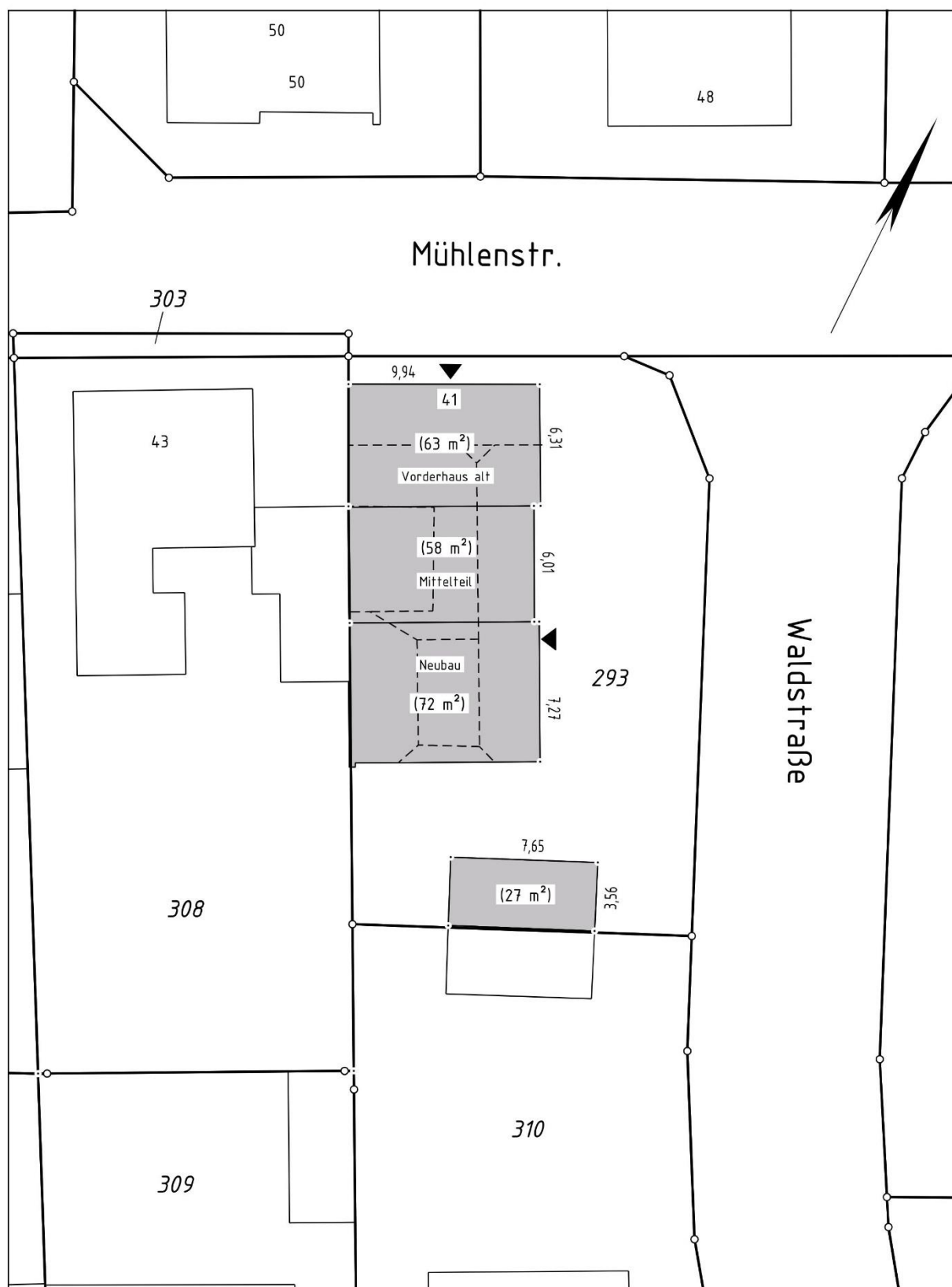
12.1. Lagedarstellung im Makrobereich



12.2. Flurkartenausschnitt



12.3. Grundstücks- und Gebäudedaten



Anlage zum Gutachten 23262

Gemarkung: Issum (3165)

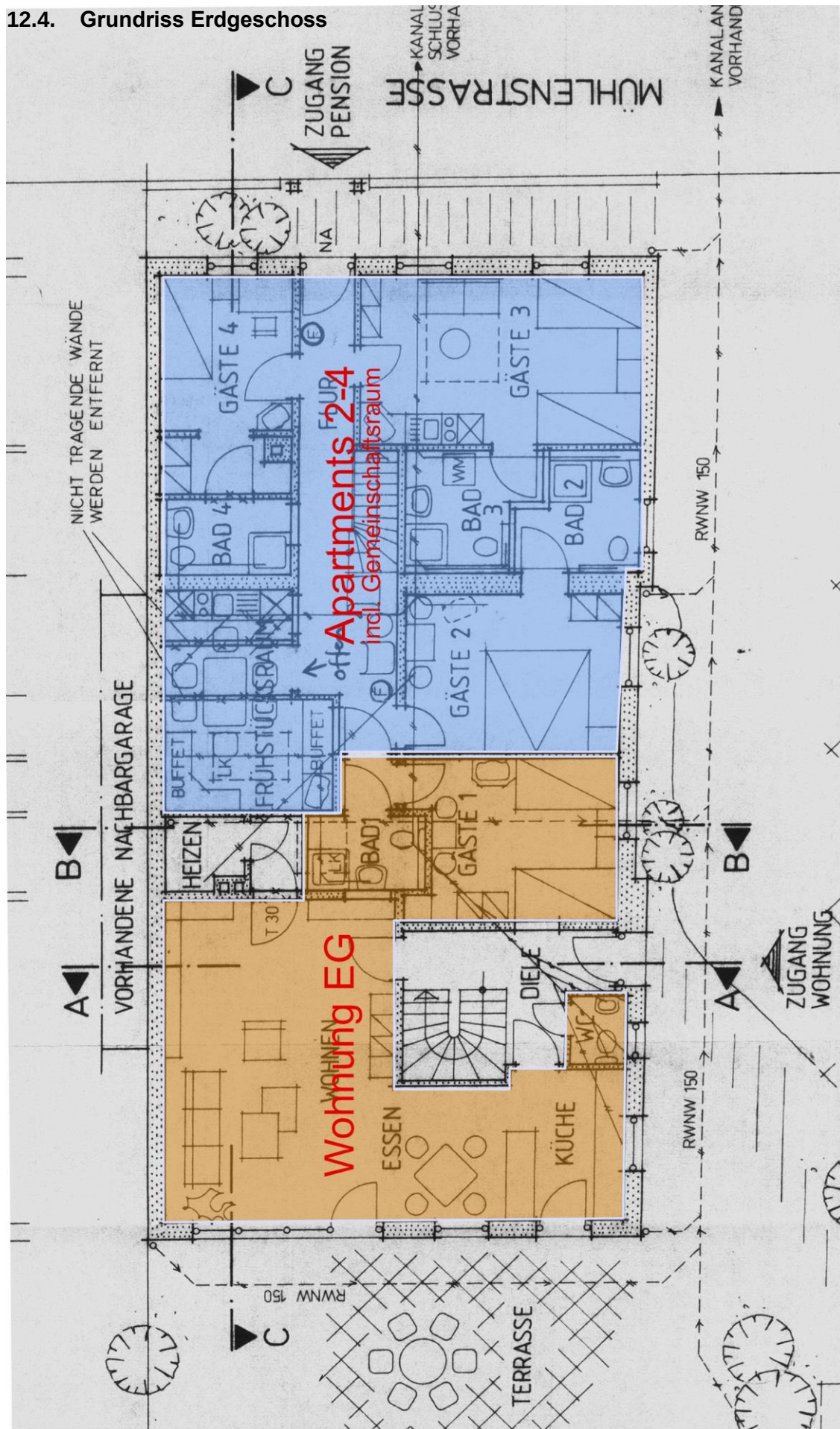
Flur: 24

Flurstück: 293

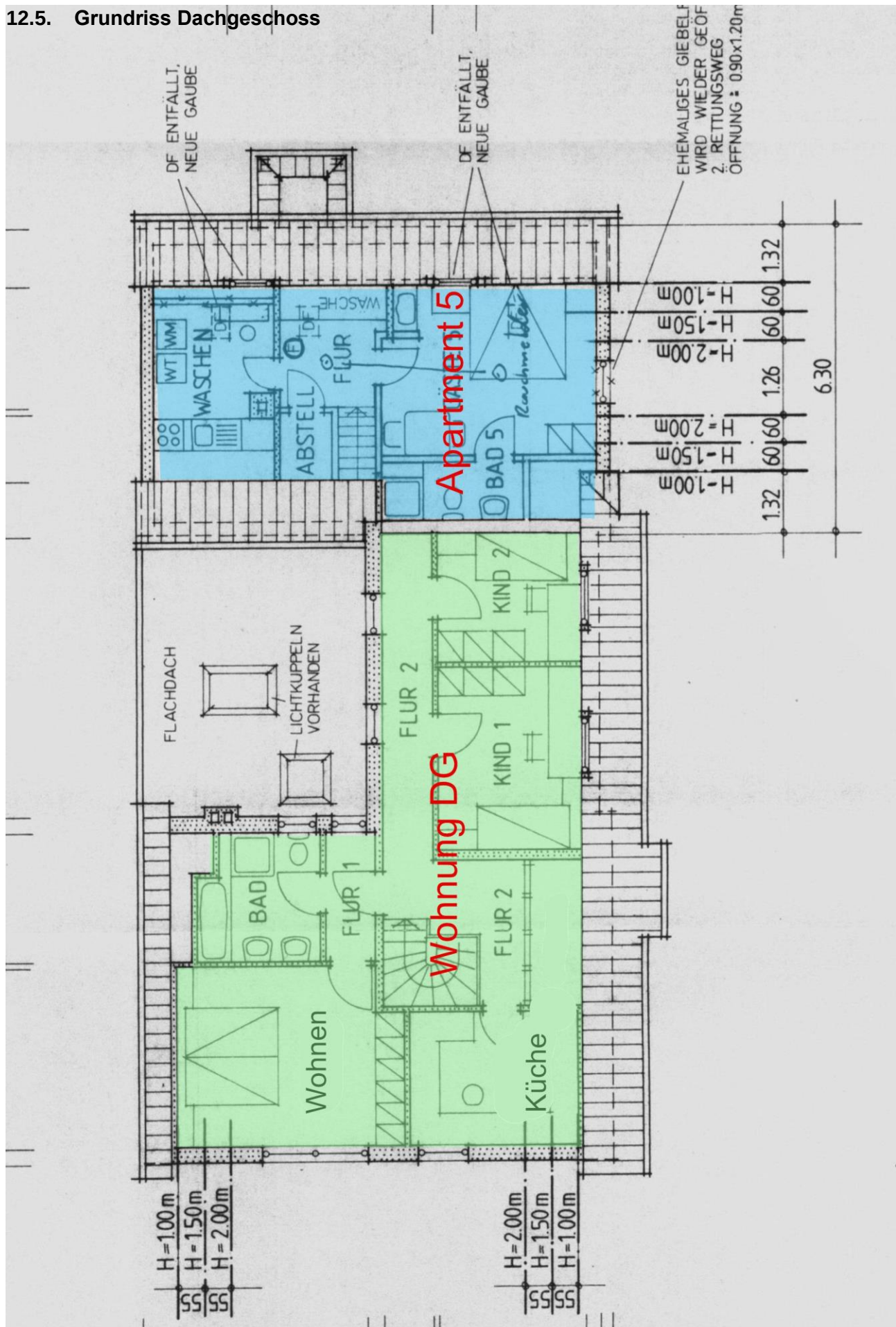
Maßstab 1:250

Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen, Westwall 8, 47608 Geldern, Tel.: 02831 / 88044, Fax: 02831 / 80542, e-mail: info@kleinbielen.com, internet: www.kleinbielen.com

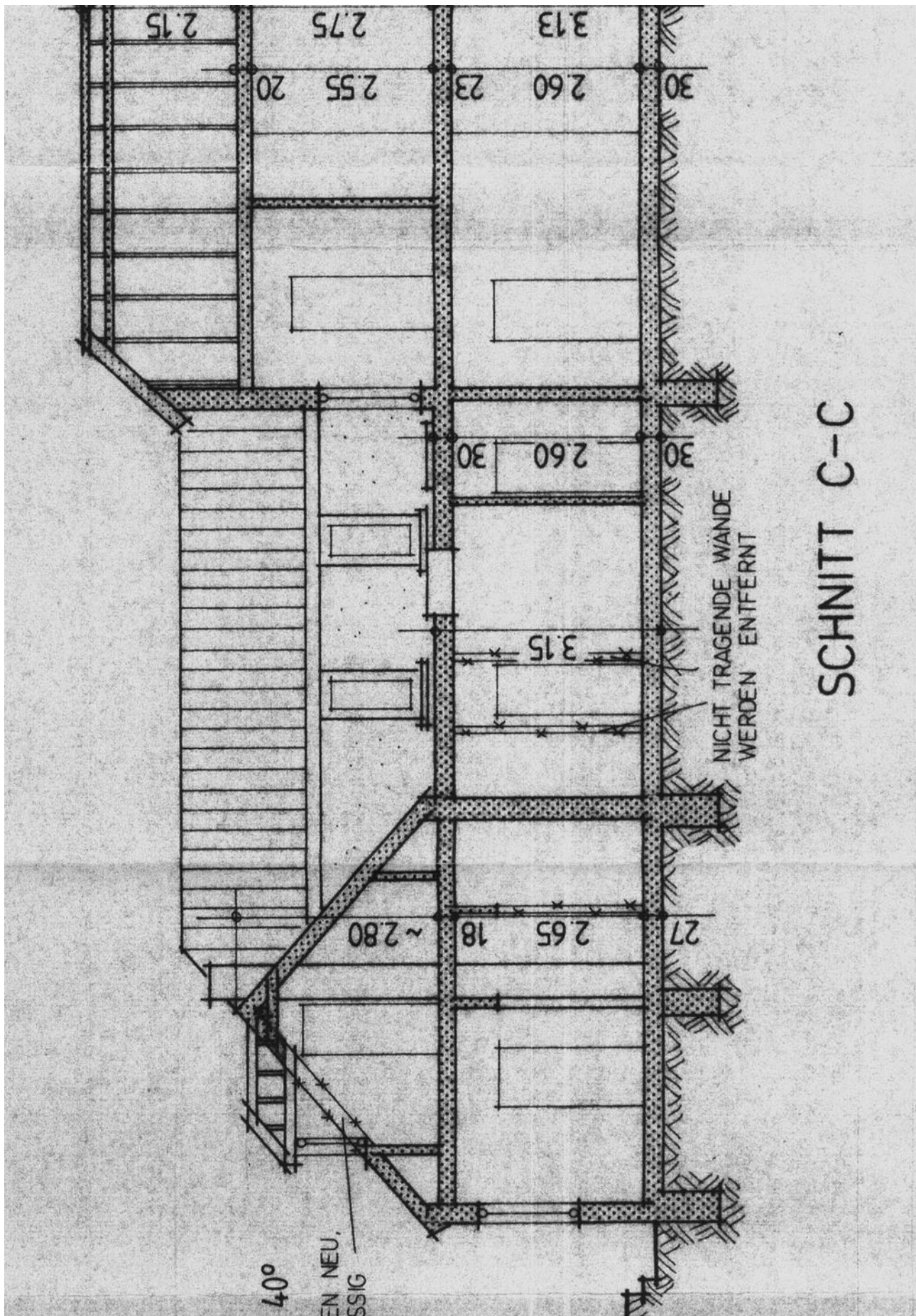
12.4. Grundriss Erdgeschoss



12.5. Grundriss Dachgeschoss



12.6. Schnitt



1. Flächenberechnung

1.1.1. Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss vorne

Lfd. Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr		Flächenfaktor r	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m²)	Drempel (m)	auf Länge (m)	Dachneigung (°)	Abzug (m²)	Wohnfläche Raumanteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
			(+/-)											
1	Raum 3	1	+	1,00	5,44	3,15	17,11					17,11	17,11	
1	Bad zu Raum 3	2	+	1,00	2,32	2,25	5,22					5,22		
1	Bad zu Raum 3	2	-	1,00	0,36	1,18	-0,42					-0,42	4,80	
1	Raum 4	3	+	1,00	2,48	4,20	10,42					10,42		
1	Raum 4	3	-	1,00	0,54	0,72	-0,39					-0,39	10,03	
1	Bad zur Raum 4	4	+	1,00	1,40	2,42	3,38					3,38	3,38	
1	Flur	5	+	1,00	0,96	5,72	5,49					5,49		
1	Flur	5	+	1,00	1,93	3,39	6,53					6,53		
1	Flur	5	-	1,00	1,13	0,84	-0,94					-0,94	11,08	
1	Raum 2	6	+	1,00	3,02	4,10	12,38					12,38	12,38	
1	Bad zu Raum 2	7	+	1,00	2,18	2,25	4,91					4,91		
1	Bad zu Raum 2	7	-	1,00	0,35	1,16	-0,41					-0,41	4,50	
1	Raum 1	8	+	1,00	4,10	2,95	12,07					12,07		
1	Raum 1	8	+	1,00	0,98	1,11	1,09					1,09	13,16	
1	Bad zu Raum 1	9	+	1,00	1,62	1,47	2,38					2,38	2,38	
1	Küche	10	+	1,00	4,31	3,11	13,40					13,40		
1	Küche	10	-	1,00	2,21	0,83	-1,82					-1,82	11,58	
Gesamtfläche													90,40 m²	

EG-Appartment hinten

Lfd. Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr		Flächenfaktor r	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m²)	Drempel (m)	auf Länge (m)	Dachneigung (°)	Abzug (m²)	Wohnfläche Raumanteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
			(+/-)											
1	Wohnraum u. Küche	1	+	1,00	4,35	6,31	27,45					27,45		
1	Wohnraum u. Küche	1	+	1,00	2,63	2,37	6,22					6,22		
1	Wohnraum u. Küche	1	+	1,00	2,98	2,21	6,59					6,59	40,26	
1	Gäste WC im Erdgeschoss	2	+	1,00	1,07	1,38	1,48					1,48	1,48	
1	Eingang zur Privatwohnung (ohne Berücksichtigung)	3	+	1,00	2,76	3,11	8,58					8,58		
1	Eingang zur Privatwohnung (ohne Berücksichtigung)	3	+	1,00	1,24	0,92	1,13					1,13		
1	Eingang zur	3	-	1,00	2,01	1,13	-2,27					-2,27	0,00	Bereich der

Privatwohnung
(ohne
Berücksichtigung)

Treppe

Gesamtfläche

41,74 m²

Dachgeschoss vorne

Lfd. Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m²)	Drempel (m)	auf Länge (m)	Dachneigung (°)	Abzug (m²)	Wohnfläche Raumanteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum 5	1	+	1,00	3,36	4,37	14,68	0,77 0,85	4,37 1,29	39,40 40,11	3,88 1,00	9,80		
1	Raum 5	1	+	1,00	1,28	0,57	0,73					0,73	10,53	
1	Bad zur Raum 5	2	+	1,00	1,39	3,60	5,00					5,00	5,00	
1	Diele im Dachgeschoss	3	+	1,00	2,10	3,07	6,45					2,79	2,79	
1	Hauswirtschaftsraum im Dachgeschoss	4	+	1,00	2,46	3,58	8,79	0,10 0,93 0,93	2,31 2,47 2,47	40,00 41,00 41,49	3,66 1,62 1,59	5,58	5,58	
Gesamtfläche												23,90 m²		

DG-Appartment hinten

Lfd. Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m²)	Drempel (m)	auf Länge (m)	Dachneigung (°)	Abzug (m²)	Wohnfläche Raumanteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Schlafzimmer im DG-Appartment	1	+	1,00	2,87	4,10	11,77					10,73		Dachgaube ca. 1m Breite
1	Schlafzimmer im DG-Appartment	1	+	1,00	0,68	0,99	0,67	1,06	1,87	40,31	1,04	0,67	11,40	
1	Schlafzimmer II im DG-Appartment	2	+	1,00	3,62	4,10	14,84					13,36		Dachgaube ca. 1m Breite
1	Schlafzimmer II im DG-Appartment	2	+	1,00	0,78	1,13	0,88	1,05	2,61	40,00	1,48	0,88	14,24	
1	Küche im DG-Appartment	3	+	1,00	2,24	5,90	13,19					8,23		
1	Küche im DG-Appartment	3	+	1,00	2,62	1,53	4,01	0,83	5,90	38,57	4,96	4,01	12,24	
1	Bad im DG-Appartment	4	+	1,00	3,02	3,18	9,60					7,27	7,27	
1	Wohnraum zum DG-Appartment	5	+	1,00	3,31	5,15	17,03	0,86	3,03	39,75	2,33	14,57		

1	Wohnraum zum DG-Apartment	5	-	1,00	0,67	0,72	-0,48	0,84	3,31	41,60	2,46	-0,48	14,09
1	Flurbereich 1 zum DG-Apartment	6	+	1,00	0,98	2,48	2,43					2,43	2,43
1	Flurbereich 2 zum DG-Apartment	7	+	1,00	1,97	1,38	2,71					2,71	2,71
Gesamtfläche													64,38 m²

Summe Wohnfläche Gebäude 220,42 m²