

Amtsgericht Brilon
Bahnhofstraße 32
59929 Brilon

**Sachverständigenbüro
Hillebrand GmbH**

**Geschäftsführung
Silke Hillebrand**

Zertifizierte Sachverständige
für die Markt- und Beleihungswert-
ermittlung aller Immobilienarten,
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Aktenzeichen	Datum
024-042	25.07.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
unter Berücksichtigung der Besonderheiten des ZVG
für das mit einem
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 34431 Marsberg, Am Fichtenhang 1**



Az. des Gerichts: 010 K 5/24

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.07.2024 ermittelt mit rd.

160.000 €.

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 8 Anlagen.
Es wurde in zwei Ausfertigungen erstellt.



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Regierungsbezirk Arnberg

Finanzamt Brilon
Steuernummer: 309/5738/0600

Volksbank Brilon
IBAN: DE43 4726 0121 4604 8106 10
BIC: DGPBDE3MXXX

Geschäftsführung: Silke Hillebrand

Handelsregister Arnberg
HRB: 13152

Kontakt:

Sachverständigenbüro
Hillebrand GmbH
Friedrichstraße 16
D-59929 Brilon

Tel.: 0 29 61 / 793 69 00

post@immoexpertin.de
www.immoexpertin.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage	5
3.1.1	Großräumige Lage	5
3.1.2	Kleinräumige Lage	6
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
3.5.2	Bauplanungsrecht	8
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
4.2	Einfamilienhaus.....	10
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
4.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
4.2.4.1	Wohnung EG und DG	11
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
4.3	Garage	13
4.4	Außenanlagen.....	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts	13
5.1	Grundstücksdaten	13
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
5.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	13
5.3	Bodenwertermittlung	14
5.4	Sachwertermittlung	16
5.4.1	Sachwertberechnung	16
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	16
5.5	Ertragswertermittlung	22
5.5.1	Ertragswertberechnung.....	22
5.6	Verkehrswert.....	24
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
7	Verzeichnis der Anlagen	27



1 Zusammenfassung

Objektart:	Einfamilienhaus mit Garage
Grundstücksgröße:	1.108 m ²
Bodenwert:	80.400,00 €
Verkehrswert:	160.000,00 €
Sachwert:	160.000,00 €
Ertragswert:	160.000,00 €
besondere wertbeeinflussende Umstände ¹ :	-68.200,00 €
Baujahr:	1964
Wohnfläche:	ca. 215 m ²
besondere Einrichtungen:	offener Kamin im UG Der offene Kamin ist zum Stichtag außer Betrieb genommen. Zur Wiederinbetriebsetzung sind möglicherweise Auflagen gemäß BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu erfüllen. Ein Zeitwert wird dem Kamin daher nicht eingeräumt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Erschließungskosten/Abgaben:	keine
Nutzungs- und Vermietungssituation:	Das Objekt ist unbewohnt.
Allgemeinbeurteilung:	Das für seine Errichtungszeit besondere Wohnhaus ist inzwischen in die Jahre gekommen. Es besteht erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungstau.

¹ Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.



2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Am Fichtenhang 1 34431 Marsberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Marsberg, Blatt 1514, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Niedermarsberg, Flur 9, Flurstück 335 (1.108 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Brilon vom 08.04.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 18.07.2024 durchgeführt.
Qualitätsstichtag:	18.07.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.07.2024 wurden die Beteiligten rechtzeitig schriftlich eingeladen. Es fand eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts statt, dabei wurden sämtliche Räume in Augenschein genommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Miteigentümer des Hauses, die Sachverständige und ihre Mitarbeiterin
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">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 09.02.2024 Die Sachverständige hat bereits im Jahr 2020 zum Verfahren 10 K 5/18 eine Verkehrswertermittlung erstellt. In diesem Zusammenhang wurden folgende Unterlagen und Auskünfte beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug aus dem Geoportal des HSK• städtische Bauakte zur Einsichtnahme• Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen• Auskünfte zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht• Auskünfte zur Erschließungs- und Abgabensituation• Auskünfte aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis sowie



Auskunft zum Denkmalschutz

- Auskunft zu Wasserwirtschaftsdaten des Landes
- Auskunft des Schornsteinfegers
- Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse

Zur Aktualisierung wurden darüber hinaus folgende Auskünfte und Unterlagen erneut eingeholt:

- Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- Messprotokoll des Schornsteinfegers
- Anfrage zu Veränderungen im Bauarchiv seit 2020

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Behörden
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

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

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag unbewohnt. Das Grundstück ist verwildert.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Hochsauerlandkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Marsberg inkl. aller OT (ca. 20.487 Einwohner) Stadtteil Niedermarsberg (ca. 7.216 Einwohner)
	Stand: 31.12.2023
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bielefeld (ca. 89 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 184 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 7 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Marsberg A 44 (ca. 9 km entfernt)



Bahnhof:
Marsberg (ca. 0,5 km entfernt)

Flughafen:
Paderborn-Lippstadt (ca. 41 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in nördlicher Ortsrandlage, am Ende einer Sackgasse, unmittelbar angrenzend am Waldrand gelegen, mit Fernblick über die Stadt Marsberg.

Marsberg ist eine Kleinstadt im nordöstlichen Teil des Hochsauerlandkreises. Größter Arbeitgeber ist die LWL-Klinik für Psychiatrie. Ebenso sind überregional bekannte Unternehmen angesiedelt, wie z.B. eine Brauerei, eine Glasfabrik und eine Hygieneproduktfabrik.

Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschulen und weiterführende Schulen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im Stadtzentrum erreichbar. In unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt befindet sich das städtische Krankenhaus.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

starke Südhanglage

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 5 m

mittlere Tiefe:
ca. 25 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.108 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße als Sackgasse ausgebaut

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung



Abwasserbeseitigung:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung der benachbarten Garage (Nordseite)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des HSK vom 30.08.2019 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Wasserwirtschaftsdaten des Landes:	Gemäß Geoportal HSK liegt das Grundstück nicht in einem Wasserschutzgebiet.
Bergbauliche Verhältnisse:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.10.2019 ist für das Grundstück kein Bergbau dokumentiert.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Auftragnehmerin liegt ein Grundbuchauszug vom 09.02.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Marsberg, Blatt 1514 folgende Eintragung: Testamentsvollstreckung ist angeordnet
Anmerkung:	Es wird unterstellt, dass die v.g. Belastung mit Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren gelöscht wird. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.



3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß schriftlicher Auskunft des HSK vom 30.09.2019 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Stadt Marsberg nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:
WR = reines Wohngebiet
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)

3.5.3 Bauordnungsrecht

Der der städtischen Bauakte sind folgende Vorhaben dokumentiert:

- Baugenehmigung Nr. 674/63 vom 13.09.1963 Neubau eines Wohnhauses
- Baugenehmigung Nr. 201/63 vom 04.09.1964 Heizölbehälteranlage
- Nachtragsbaugenehmigung Nr. 674/63 vom 15.12.1964
Rohbauabnahmeschein Nr. 674/63 vom 16.06.1964
Schlussabnahmeschein Nr. 674/63 vom 10.11.1964

Offensichtliche Abweichungen von den genehmigten Bauzeichnungen bestehen wie folgt:

- Wohnraumausbauten im Untergeschoss
- Abweichende Nutzungen im Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Grundrissabweichungen

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Marsberg vom 30.09.2019 ist das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist möbliert, aber unbewohnt.



4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Bauakte und Beschreibungen im Ortstermin.

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 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, Fenster, 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.

Die Qualität des Wärmeschutzes ist ohne aufwendige Untersuchung nicht im Einzelnen feststellbar. Das ursprüngliche Gebäude wurde vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 gebaut. Ältere Gebäude haben in der Regel einen höheren Energieverbrauch als neuere Gebäude. Die in den jeweiligen Bauepochen allgemein üblichen Konstruktionen haben einen großen Einfluss auf den Heizwärmebedarf. Seit Ende 2006 müssen die nicht begehbaren oberen Geschossdecken über beheizten Räumen gedämmt werden. Gemäß der GEG muss der Mindestwärmeschutz gewährleistet sein.

Die Bestimmung des Dämmwertes der Decke ist im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ohne technische Berechnung möglich und würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens übersteigen. Vor diesen Problemen steht aber auch ein Marktteilnehmer, der seinen Kaufpreis ableiten will. Er wird bei der vorliegenden Ausführung der oberen Geschossdecke bzw. des Daches mit den Kosten für eine nachträgliche, verbesserte Dämmung kalkulieren.

Das Gebäudeenergiegesetz stellt erhöhte Anforderung an die Steuerung und Wartung der Heizungs-, Warmwasserbereitungs- und Lüftungsanlagen. Die Kontrolle dieser Fakten würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens übersteigen. Deshalb wird hier nur auf diese Anforderung hingewiesen und der ordnungsgemäße Zustand unterstellt.

Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Das ist aber auch bei fast allen Gebäuden die vor 1990 gebaut oder vor 1995 modernisiert wurden zu erwarten. Der Wärmeschutz entspricht im Bereich der Außenwände den materiellen Möglichkeiten zum jeweiligen Errichtungszeitpunkt und ist damit nach heutigen Maßstäben nicht mehr zeitgerecht.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes werden auch im Energieausweis beschrieben. Der Energieausweis ist ein Zertifikat in dem beurteilt wird, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Bewertung bezieht sich auf den Primärenergiebedarf. Dieser wird durch den baulichen und heizungstechnischen Standard beeinflusst.

Seit dem 01. Januar 2009 müssen Besitzer von Gebäuden potentieller Käufer oder Mietern einen Energieausweis für Ihr Gebäude vorlegen. Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung oder Verpachtung eines Gebäudes dem Interessenten auf Verlangen ein Energieausweis zugänglich gemacht



werden. Ausgenommen von der Verpflichtung sind unter Denkmalschutz bestehende Gebäude. Bei Verkauf und Neuvermietung ohne Nachweis drohen hohe Bußgelder. Wer aber als Eigentümer sein Heim weder verkauft noch vermietet benötigt auch keinen Energieausweis.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus mit Teilausbau im Untergeschoss und Ausbau von Abstell- und Nebenräumen (lt. Baugenehmigung) im Dachgeschoss
Baujahr:	1964
Modernisierung:	keine
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	überwiegend mit Holz verkleidet, Sockel und Untergeschoss verputzt

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Keller:	Schwerbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, über dem Erdgeschoss Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> geschwungene Stahlterre mit Holzstufen, Kunststoffhandlauf <u>Dachgeschosstreppe:</u> Holzterre mit Teppichbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit feststehendem Element und offenem Briefschlitz, Zuwegung gepflastert
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> teilw. Satteldach, teilw. Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> teilw. Schiefer (Südseite) teilw. Bitumenbahnen (Nordseite) Dämmung nicht vorhanden



4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, dem Baujahr entsprechend
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • Gaszentralheizung, Viessmann AH 36, 36 kW Baujahr 1990 • Gemäß Messprotokoll beträgt der Abgasverlust 13,7% • Rippenheizkörper <p>Gemäß GEG dürfen Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, nicht mehr in Betrieb genommen werden. Ein neuer Eigentümer hat die Heizung demnach auszutauschen und wird eine neue Heizung in seine Kaufpreisfindung einkalkulieren.</p> <p>Vor dem Einbau der Gasheizung befand sich im Gebäude eine Ölheizung mit Erdtank. Lt. Auskunft im Ortstermin 2020 wurde dieser ordnungsgemäß verfüllt. Eine Überprüfung dieses Sachverhalts wurde von der Sachverständigen nicht vorgenommen.</p>
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.4.1 Wohnung EG und DG

Bodenbeläge:	Parkett, Fliesen, Teppich
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	Putz, teilw. Holzvertäfelung
Fenster:	Holzfenster, teilw. einfach verglast, teilw. 2-fach verglast, DG: einzelne Kunststofffenster, Rollläden teilweise vorhanden
Türen:	<p><u>Eingangstür:</u> Holz</p> <p><u>Zimmertüren:</u> Holz, Wohnzimmer UG Falttür</p>



Zargen:

Holz

sanitäre Installation:

Duschbad UG (90er Jahre):

bodengleiche Dusche, Waschtisch,
weiße Wand und Bodenfliesen

Separates WC (1964):

WC, Handwaschbecken,
blaue Wand,
graumelierte Bodenfliesen

EG: (1964)

Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken,
Sanitärfarbe: weiß,
Fliesen: Mosaikfliesen grau-weiß

Grundrissgestaltung:

für das Baujahr zeittypisch

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

- Balkon im EG,
- Balkon im DG,
- Abstellraum im UG mit Dachterrasse EG

besondere Einrichtungen:

offener Kamin im UG

Der offene Kamin ist zum Stichtag außer Betrieb genommen. Zur Wiederinbetriebsetzung sind möglicherweise Auflagen gemäß BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu erfüllen. Ein Zeitwert wird dem Kamin daher nicht eingeräumt.

Besonnung und Belichtung:

gut

Bauschäden und Baumängel:

- marode Schiefereindeckung (Südseite),
- veraltete Heizungstechnik,
- verwilderte Außenanlagen,
- Dachrinne Südseite defekt

wirtschaftliche Wertminderungen:

- fehlende Dämmung der oberen Geschossdecke (GEG),
- veraltete Bäder,
- teilw. einfachverglaste Fenster,
- vollständig verwilderter Garten,
- von genehmigten Bauzeichnungen abweichende Nutzungen

Allgemeinbeurteilung:

Das für seine Errichtungszeit besondere Wohnhaus ist inzwischen in die Jahre gekommen. Es besteht erheblicher Modernisierungs- und Unterhaltungsstau.



4.3 Garage

- nördlich an das Wohnhaus angebaut,
- Baujahr: 1964,
- Bauart: massiv,
- Außenansicht: verputzt,
- Dachform: Pultdach,
- Dach aus: Pappe,
- Tor: Stahlschwingtor mit elektrischem Antrieb,
- Boden: Beton,
- Besonderheiten: Tür zum Garten vorhanden

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- teilweise Einfriedung durch Zaun / Hecken,
- Büsche, Bäume, Sträucher, Pflanzbeete,
- mit Verbundstein gepflasterte Einfahrt,
- Gepflasterte Terrasse,
- Außentreppen im Garten

Hinweis: Die Gartenanlagen sind verwildert und bedürfen einer Instandsetzung.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 34431 Marsberg, Am Fichtenhang 1, zum Wertermittlungstichtag 18.07.2024 ermittelt.

Grundbuch von Niedermarsberg Blatt 1514, lfd. Nr. 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Niedermarsberg	9	335	1.108 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte



Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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 ImmoWertV21).

Vergleichswertverfahren

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

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 gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

Auch bei vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel. Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung. Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (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 trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, sodass es als Sachwertobjekt angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

5.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone des Bewertungsobjekts (mittlere Lage) **65,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Der ausgewiesene Bodenrichtwert ist hinreichend bestimmt bzw. aus der Bebauung in der Richtwertzone bestimmbar, sodass dieser in der Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 65,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.07.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	sehr gute Lage	× 1,20	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 78,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	900	1.108	× 0,93	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 72,54 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 72,54 €/m²	
Fläche	× 1.108 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 80.374,32 € rd. 80.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 insgesamt **80.400,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen in Marsberg eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Das Grundstück ist zur Südseite ausgerichtet. Zudem liegt es am Ende einer Sackgasse in unmittelbarer Angrenzung an den Wald. Damit hebt sich das Grundstück erheblich vom Durchschnitt der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Aufgrund der wesentlich besseren Lage wird von einem Zuschlag von 20% ausgegangen.

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Lt Auskunft des Kreisgutachterausschusses wird auf dem örtlichen Grundstücksmarkt kein relativer Werteinfluss bei Grundstücksgröße zwischen 600 und 900 m² festgestellt. Für die darüber hinaus gehende Grundstücksfläche wird die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks unter Verwendung der in vom Kreisgutachterausschuss HSK veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße vorgenommen.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	841,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	436,69 m ²	30,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.700,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	379.956,29 €	14.550,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.07.2024 (2010 = 100)	x	128,2/100	128,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	487.103,96 €	18.653,10 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	487.103,96 €	18.653,10 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	6 Jahre
• prozentual		68,75 %	90,00 %
• Faktor	x	0,3125	0,1
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	152.219,99 €	1.865,31 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		154.085,30 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.704,27 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	161.789,57 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	80.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	242.189,57 €
Sachwertfaktor	x	1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-25.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	229.299,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	68.200,00 €
Sachwert	=	161.099,05 €
	rd.	160.000,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	34,0 %	57,0 %	9,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	34,0	246,50
3	835,00	57,0	475,95
4	1.005,00	9,0	90,45
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,8			= 812,90

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 812,90 €/m² BGF

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

• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,950
NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	772,25 €/m² BGF
	rd.	772,00 €/m² BGF



Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	720,00	0,0	0,00
2	800,00	34,0	272,00
3	920,00	57,0	524,40
4	1.105,00	9,0	99,45
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,8			= 895,85

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 895,85 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 851,06 €/m² BGF
rd. 851,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
		BGF [m²]	[%]	
Gebäudeteil 1	772,00	56,77	13,00	100,36
Gebäudeteil 2	851,00	379,92	87,00	740,37
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				840,73

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

NHK 2010 für das Gesamtgebäude = 840,73 €/m² BGF
rd. 841,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen – Stufe 4

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachterrasse EG	4.000,00 €
Balkon EG	6.200,00 €
Balkon DG	2.500,00 €
Summe	12.700,00 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

Die Außenanlagen des Bewertungsobjekts sind unterdurchschnittlich. Aufgrund der Modellkonformität wird hier zunächst der Wert üblicher Außenanlagen unterstellt. Der liegt bei 5% der alterswertgeminderten Normalherstellungskosten. Der Wert einfluss der Kosten zur Wiederherstellung der Außenanlagen im üblichen Umfang wird unter boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (154.085,30 €)	7.704,27 €
Summe	7.704,27 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und gemäß dem Wertermittlungsmodell der AGVGA/NRW für Wohngebäude mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der AGVGA/NRW angewendet.

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

Das (gemäß Bauakte) 1964 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Unterstellte Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (gemäß GEG)	3	0,0	3,0
Unterstellte Modernisierung der Fenster	2	0,0	2,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage (Heizkörper bleiben bestehen, daher Teilpunkt)	2	0,0	1,0
Summe		0,0	6,0

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1964 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 60 Jahre =) 20 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund der Sensibilisierung der Marktteilnehmer für die energetischen Eigenschaften der Immobilien und die zusätzliche Verunsicherung durch fehlende Planungssicherheit, werden bei Objekten vergleichbarer Baujahresklassen und Ausstattungsstandards zusätzliche Abschläge von den Käufern ausgehandelt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
pauschale Schätzung (ca. 10%)	-25.000,00 €
Summe	-25.000,00 €



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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Funktionsprüfungen einzelner Bauteile (z.B. Fenster) und der technischen Ausstattung (z.B. Heizung, Elektro, Sanitär) wurden nicht durchgeführt.

Aufwendungen (für Modernisierungen, Schadensbeseitigungen u.ä.) sind in der Höhe angesetzt, wie sie potenzielle durchschnittliche Marktteilnehmer (Käufer/Verkäufer) bei ihrer Kaufpreisermittlung berücksichtigen **bzw.** im Kaufpreis durchsetzen können. Zur Ermittlung der tatsächlich entstehenden Kosten wird deshalb dringend eine ergänzende Begutachtung durch einen Fachsachverständigen empfohlen.

Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden oder den Modernisierungsstau bedingten Wertminderung; diese Kosten liegen i.d.R. deutlich darüber (Kosten # Wert).

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
unterstellte Modernisierungen (vgl. nachfolgende Aufstellung)		
• Werteeinfluss durch die kaufzeitpunktnah erforderlichen Modernisierungen (zur Erfüllung des GEG)	-63.200,00 €	-63.200,00 €
weitere Besonderheiten		-5.000,00 €
• Instandsetzung Gartenanlagen	-5.000,00 €	
Summe		-68.200,00 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude
„Einfamilienhaus“**

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 6,00 Modernisierungspunkten)		437,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	215,00 m ²
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	93.955,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	79.861,75 €

Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:

relative regionalisierte Neubaukosten		1.821,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	215,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	391.515,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,20
Erstnutzungsfaktor		1,25

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung
(GEZ):**

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 229.299,05 €	x	0,20	x (1,25 – 1)	= 11.464,95 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		81,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	215,00 m ²
Kostenanteil	×	6,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	5.224,50 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	79.861,75 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	11.464,95 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	5.224,50 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–63.172,30 €
	rd.	–63.200,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,791$

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich rd. (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnen EG	215	1	4,00	860,00	10.320,00
		Nebenräume DG			50,00	50,00	600,00
Garage		Garage		1	35,00	35,00	420,00
Summe			215	2		945,00	11.340,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.340,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	3.694,80 €
jährlicher Reinertrag	=	7.645,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,50 % von 80.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	402,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.243,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	23,446
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	169.824,07 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	80.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	250.224,07 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-25.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	225.224,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	68.200,00 €
Ertragswert	=	157.024,07 €
	rd.	160.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen in Ergänzung der Flächenberechnung aus der Bauakte durchgeführt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird, modellkonform, auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Mieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden, die der Fachliteratur veröffentlichten, durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.



BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	215,00 m ² × 13,80 €/m ²	2.967,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		226,80 €
Summe			3.694,80 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjekts bestimmt.

Marktübliche Zu- und Abschläge

Vgl. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

5.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **160.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **160.000,00 €**.

Der Ertragswert stützt das Ergebnis des Sachwertverfahrens hinreichend.

Der **Verkehrswert** für das im Grundbuch von Niedermarsberg, Blatt 1514, lfd.-Nr. 1 eingetragene, mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Gemarkung Niedermarsberg, Flur 9, Flurstück 335 in 34431 Marsberg, Am Fichtenhang 1, wird zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 mit rd.

160.000 €

in Worten: einhundertsechzigtausend Euro

geschätzt.



Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Brilon, 25. Juli 2024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Das Verkehrswertgutachten dient der Information und der Entscheidungsfindung des Auftraggebers und ist ausschließlich zu dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder weitere Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet ausschließlich für das ermittelte Endergebnis (Verkehrswert). Eine Haftung für Zwischenergebnisse und Berechnungen ist ausgeschlossen. Für Schäden, die auf einer fahrlässigen Verletzung nicht wesentlicher vorvertraglicher oder vertraglicher Pflichten beruhen, ist die Haftung für mittelbare Schäden und untypische Folgeschäden ausgeschlossen. Im Übrigen ist sie der Höhe nach auf den vertragstypischen Schaden, auch Drittschaden, begrenzt.

Davon unberührt sind meine Haftung und die Haftung meiner Erfüllungsgehilfen für Schäden, die durch schuldhaftige Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit verursacht werden und die Haftung im Rahmen des § 639 BGB. 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.

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.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

Bau ONW

Bau ONW

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

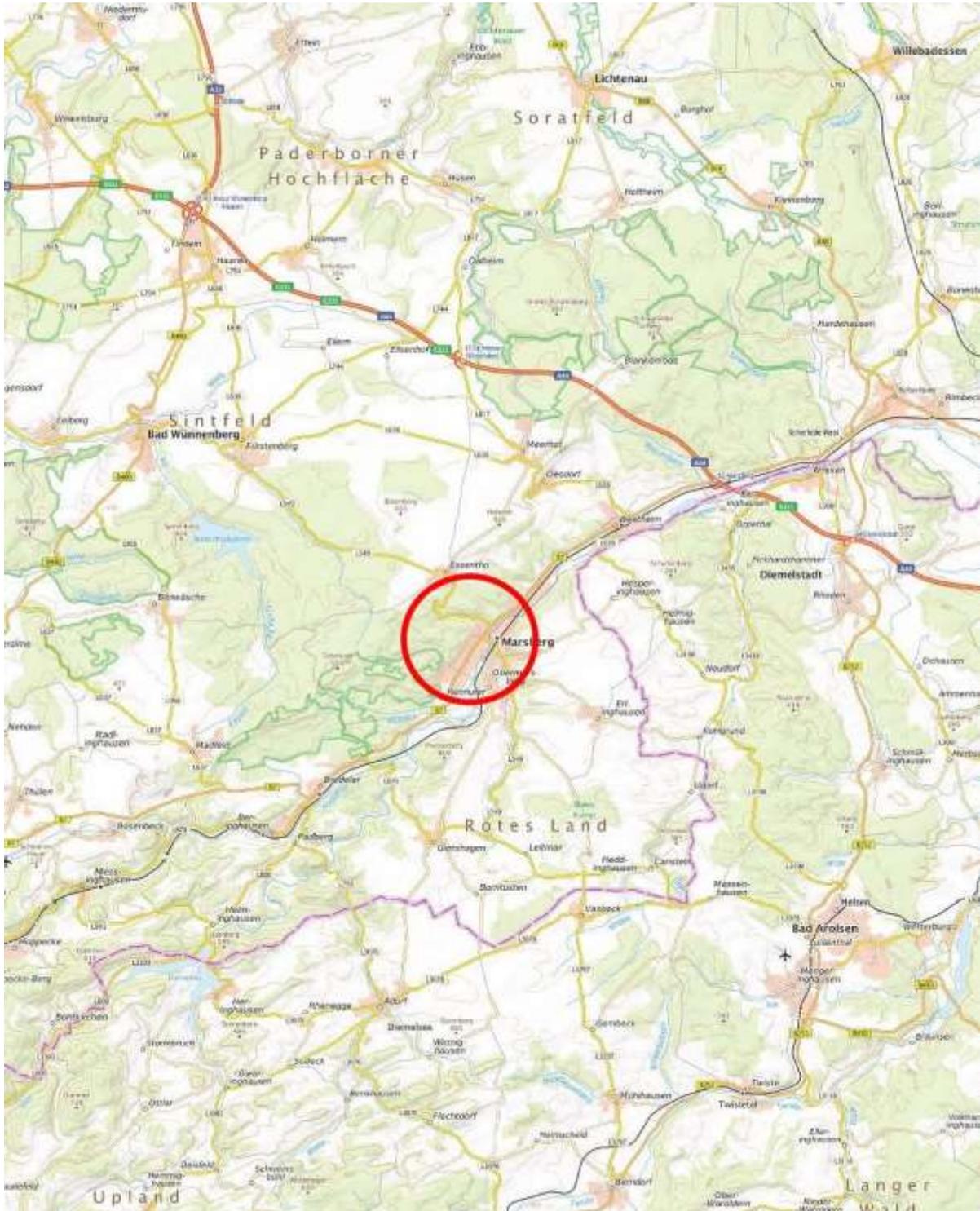
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis: Grundstücksmarktbericht 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Stadtplan, Bad Neuenahr
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [7] Kleiber digital, Standardwerk zur Wertermittlung
- [8] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung



7 Verzeichnis der Anlagen

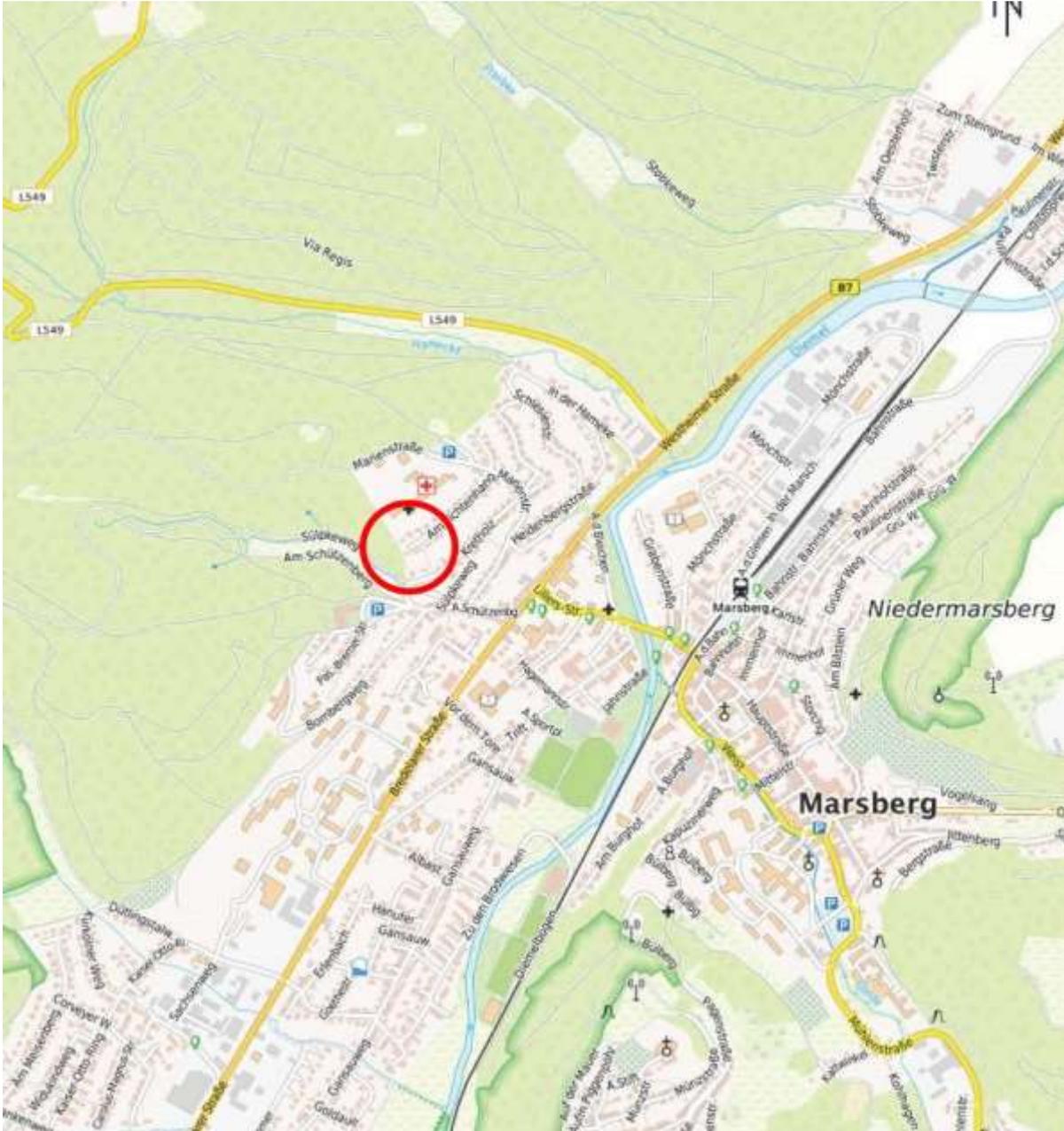
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 6: Wohnflächenberechnungen
- Anlage 7: Bilderübersichtsplan
- Anlage 8: Bilder

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte



(lizenzert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte



Land NRW - Hochsauerlandkreis Datenlizenz Deutschland -Zero- Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

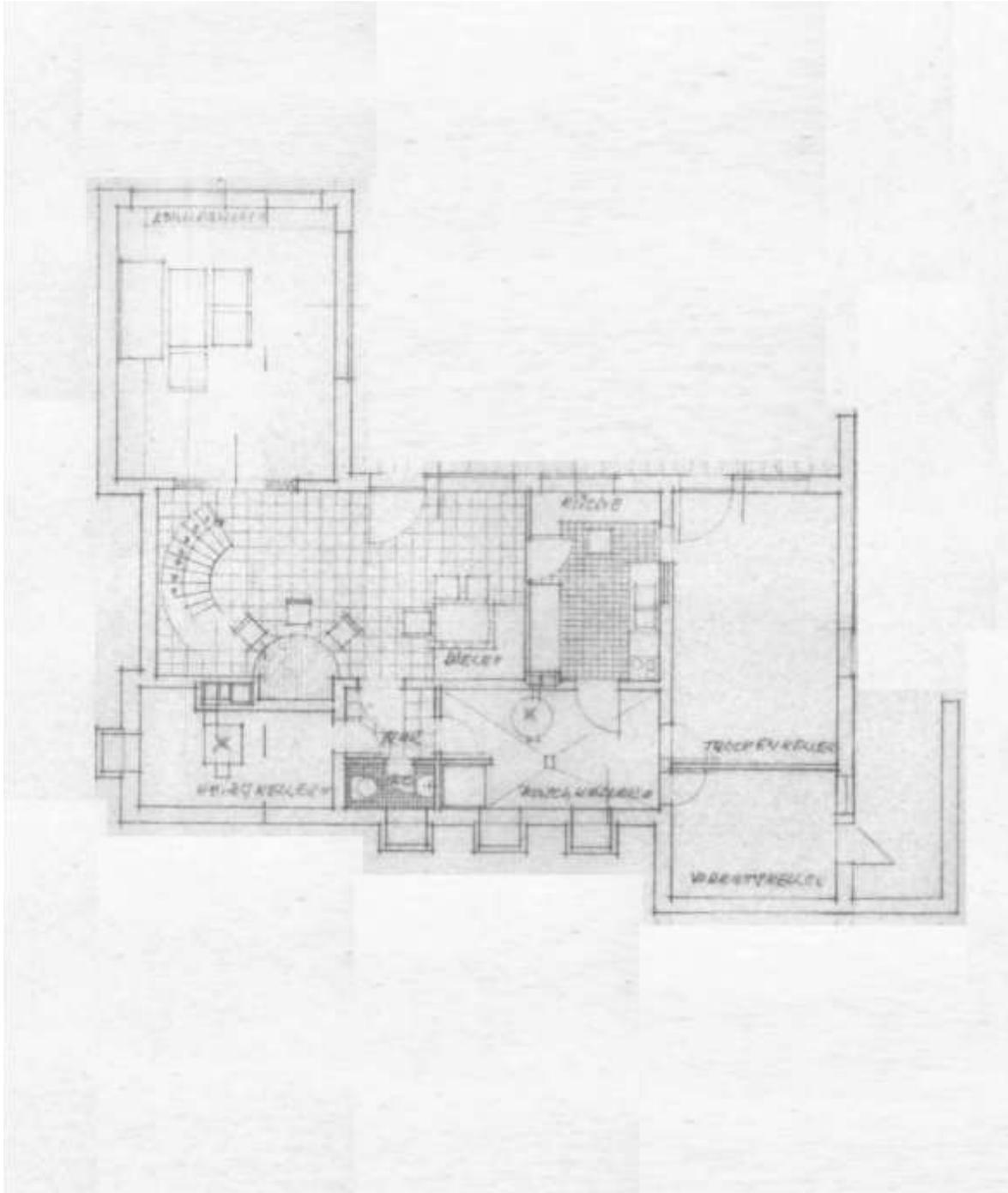
Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan



Auszug aus dem Bebauungsplan „Heidenberg“

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

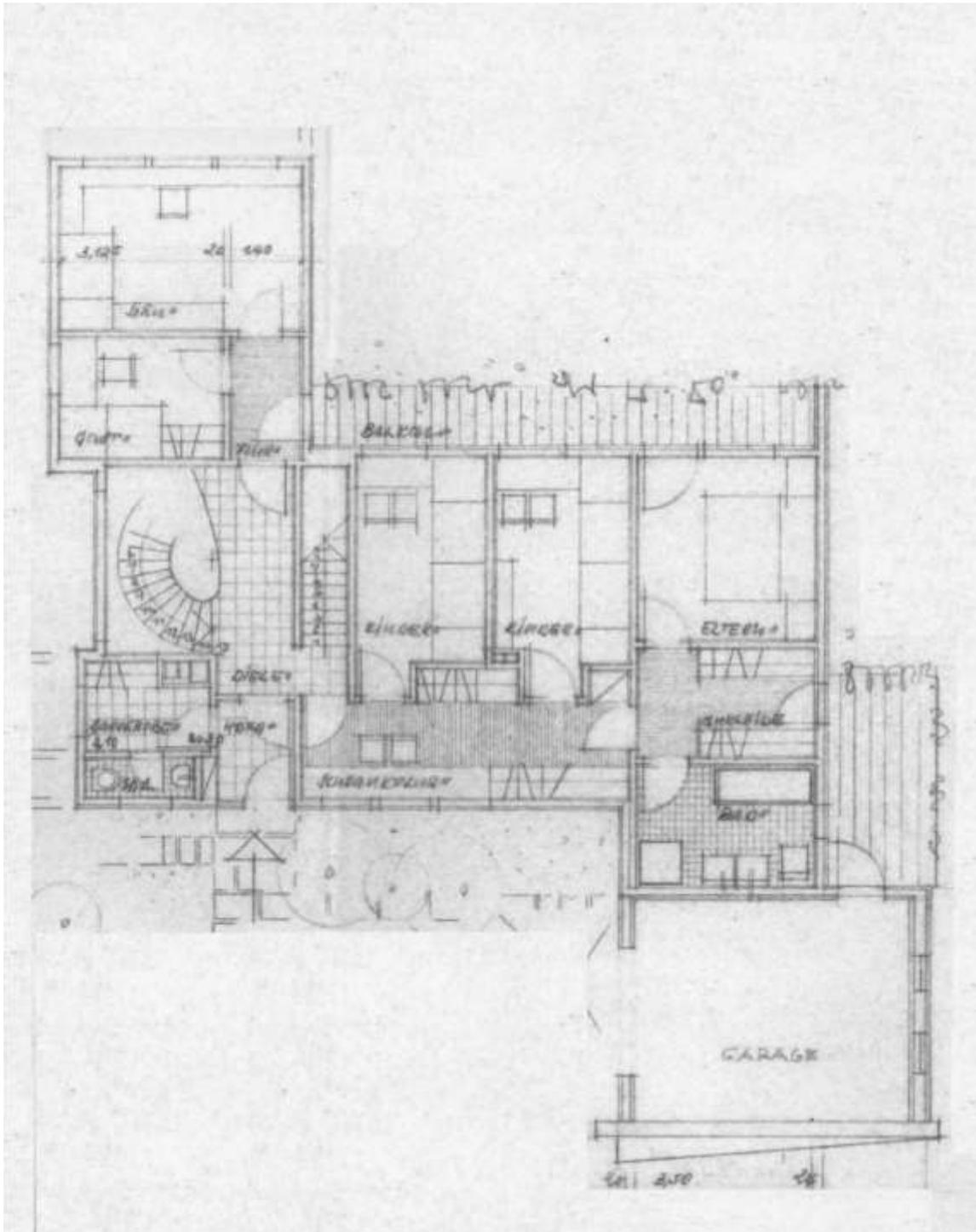
Seite 1 von 5



Grundriss Untergeschoss

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

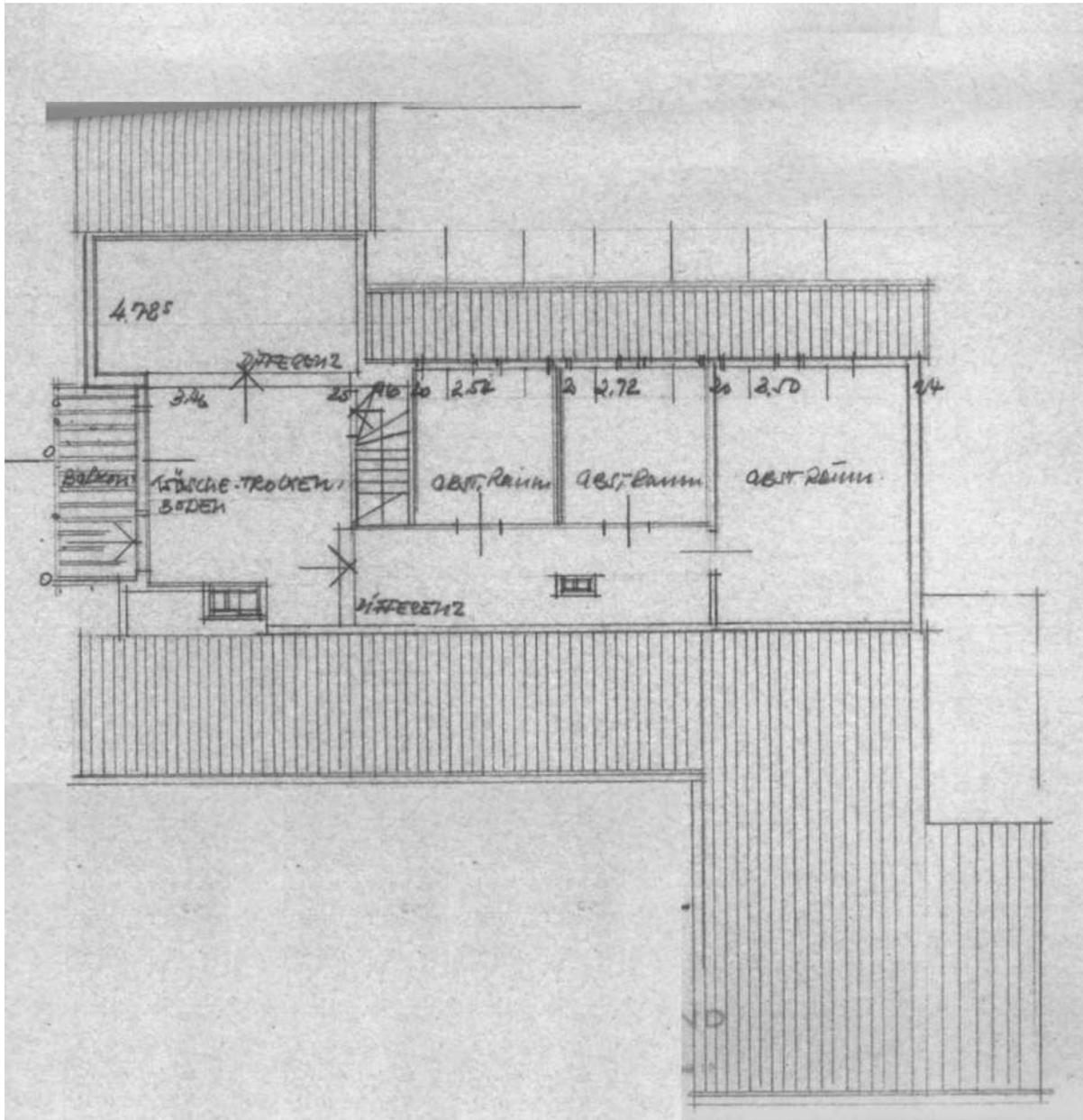
Seite 2 von 5



Grundriss Erdgeschoss

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

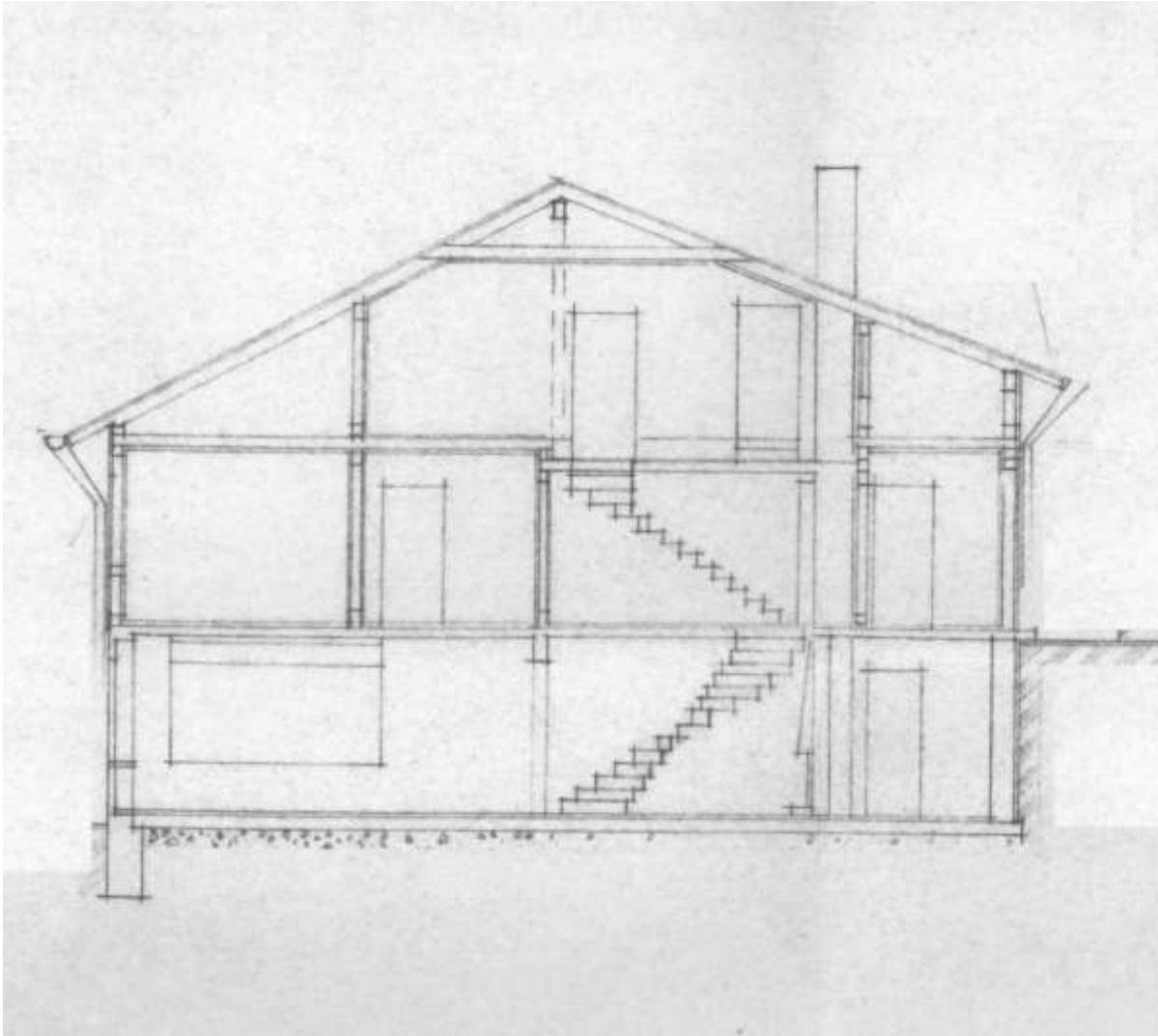
Seite 3 von 5



Grundriss Dachgeschoss

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

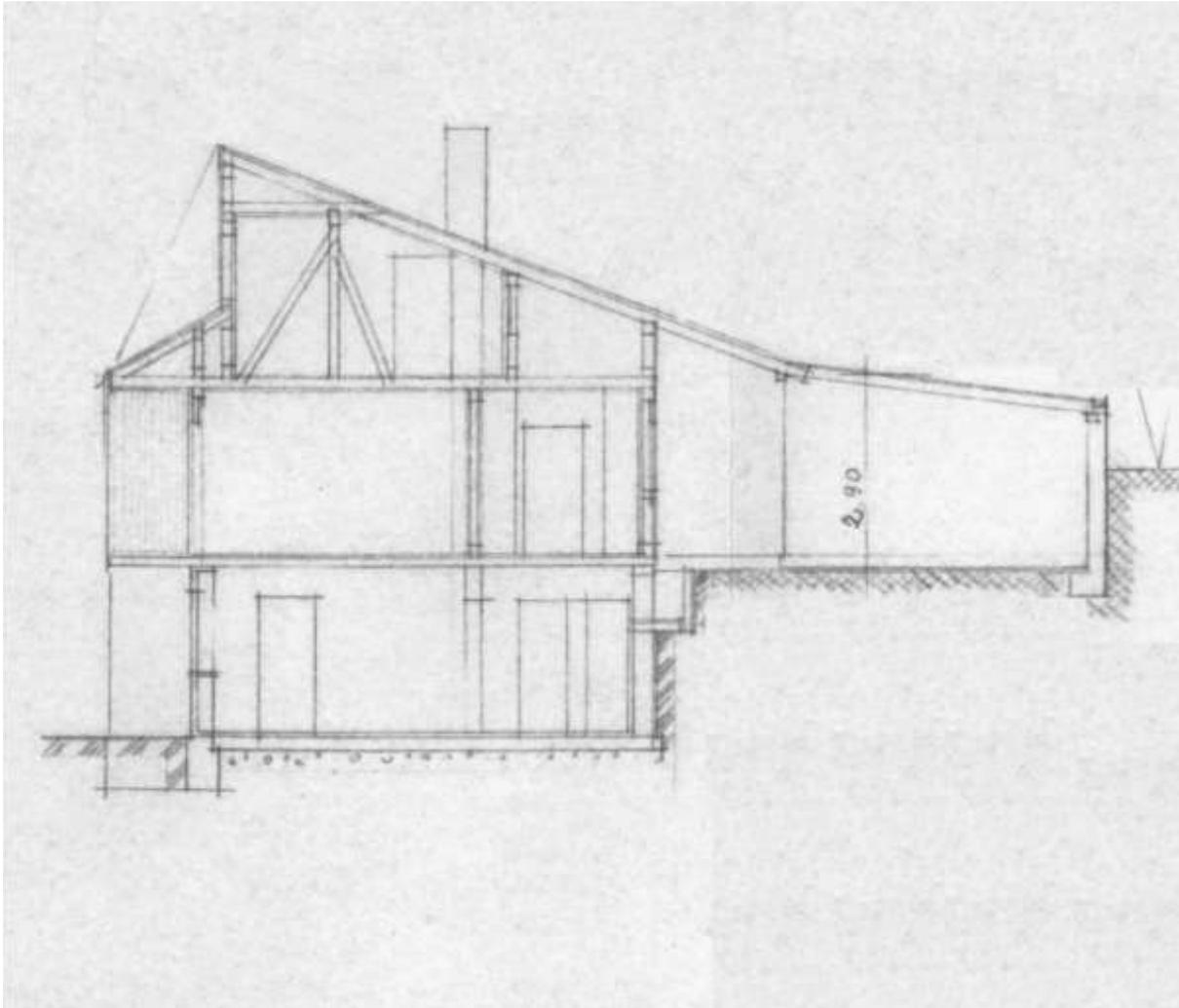
Seite 4 von 5



Schnitt

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 5



Schnitt



Anlage 6:
Seite 1 von 2

Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Am Fichtenhang 1, 34431 Marsberg
Mieteinheit: Wohnen UG

flg. Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+	-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (0)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erdauferung
1	Hobbyraum	1	+		1,00	3,200	0,015	5,420	0,015	17,21	1,00	17,21	17,21	
2	Küche	2	+		1,00	2,620	0,015	5,760	0,015	14,97	1,00	14,97		
3	Küche	2	-		1,00	0,600	0,000	0,300	0,000	0,18	1,00	-0,18	14,79	
4	Diele	3	+		1,00	7,385	0,015	6,730	0,015	49,49	1,00	49,49		
5	Diele	3	-		1,00	3,800	0,015	2,500	0,015	9,41	1,00	9,41	40,08	
6	Kaminzimmer	4	+		1,00	4,375	0,015	5,760	0,015	25,05	1,00	25,05	25,05	
7	Flur	5	+		1,00	1,800	0,015	1,370	0,015	2,42	1,00	2,42	2,42	
8	Duschbad	6	+		1,00	1,650	0,015	2,300	0,015	3,74	1,00	3,74	3,74	
9	WC	7	+		1,00	1,800	0,015	0,900	0,015	1,58	1,00	1,58	1,58	
Summe Wohnfläche Mieteinheit												104,87 m²		
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												214,82 m²		

Seite 1

Erstellt mit Sprengnetter-FLÄCHE UND RAUM - © 2011 - Sprengnetter GmbH, 53469 Sinzig

Wohnflächenberechnung UG



Anlage 6:
Seite 2 von 2

Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Am Fichtenhang 1, 34431 Marsberg
Mieteinheit: Wohnen EG

Id Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert f.)	Wohn- fläche Raumteil (m ²)	Wohn- fläche Raum (m ²)	Erläu- terung
1	Erdern	1	+		1,00	3,500	0,015	3,715	0,015	12,889	1,00	12,889	12,889	
2	Kinderzimmer II	2	-		1,00	2,720	0,015	4,100	0,015	11,051	1,00	-11,051		
3	Kinderzimmer II	2	-	Kamin	1,00	0,500	0,000	0,300	0,000	0,150	1,00	-0,150	10,900	
4	Kinderzimmer I	3	+		1,00	2,540	0,015	4,100	0,015	10,311	1,00	10,311	10,311	
5	Bad	4	+		1,00	3,500	0,015	2,440	0,015	8,451	1,00	8,451	8,451	
6	Ankleide + Flur	5	+		1,00	3,400	0,015	2,170	0,015	7,281	1,00	7,281	7,281	
7	Schlafzimmer	6	+		1,00	6,385	0,015	1,960	0,015	12,581	1,00	12,581	12,581	
8	Gaiele	7	+		1,00	4,625	0,015	2,410	0,015	11,041	1,00	11,041	11,041	
9	Ankleide+Flur	8	+		1,00	4,725	0,015	3,270	0,015	15,331	1,00	15,331	15,331	
10	Gaielezimmer	9	+		1,00	8,825	0,015	1,250	0,015	12,121	0,50	6,061	6,061	
11	Balkon	10	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	0,860	0,015	0,860	0,015	0,860	1,00	0,860		
12	Treppenraum	10	+		1,00	1,430	0,015	3,800	0,015	5,381	1,00	5,381	5,381	
13	Treppenraum	11	+		1,00	2,400	0,015	1,755	0,015	4,151	1,00	4,151	4,151	
14	Garderobe	11	+		1,00	0,800	0,015	0,300	0,015	0,171	1,00	-0,171	3,881	
15	Dielle	12	+	Kamin	1,00	1,430	0,015	2,135	0,015	3,001	1,00	3,001	3,001	
16	WC	13	+		1,00	2,400	0,015	0,800	0,015	1,871	1,00	1,871	1,871	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													109,95 m ²	
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude													214,82 m ²	

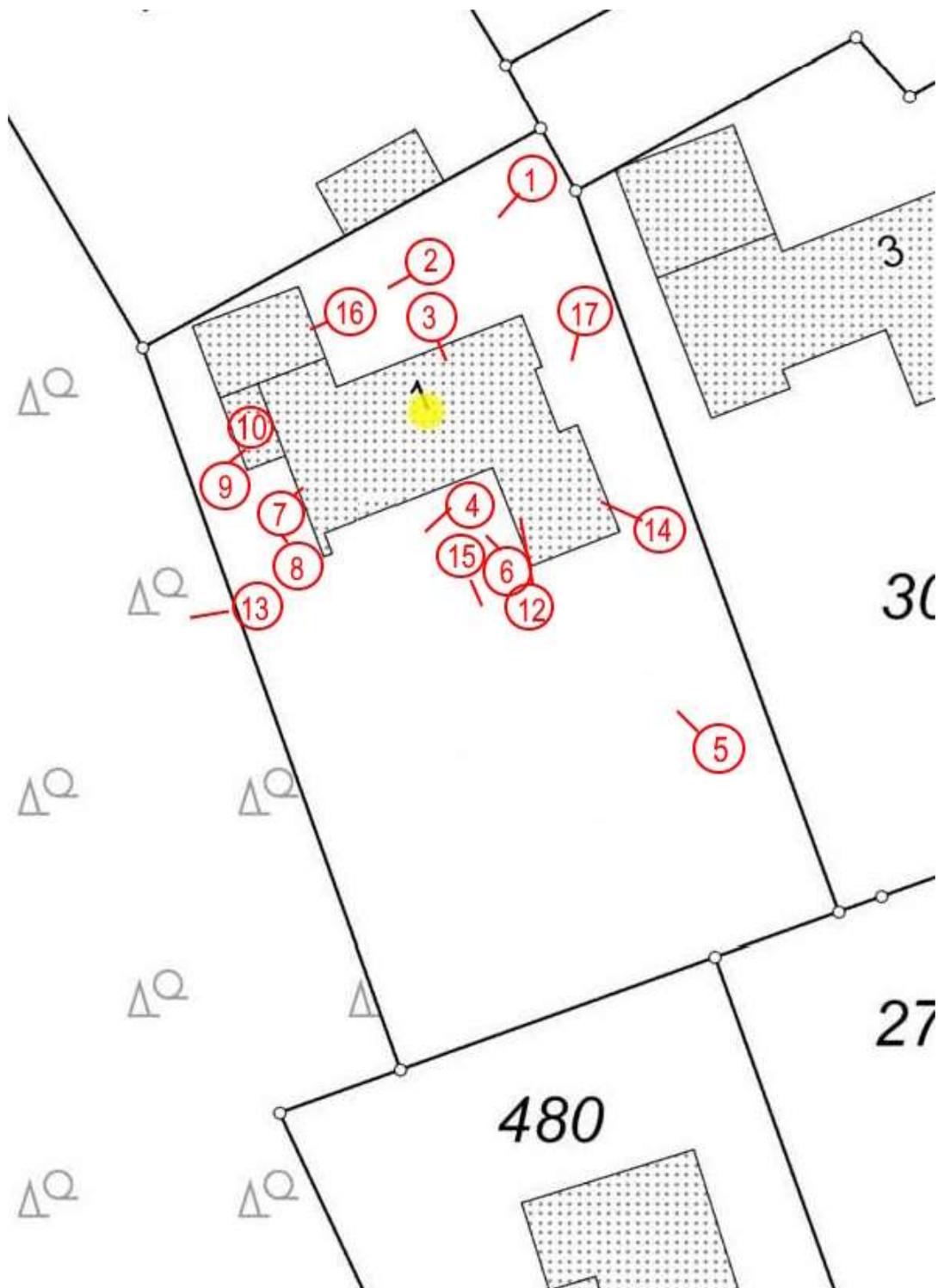
Seite 2

Erstellt mit Sprengnetter-FLÄCHE UND RAUM - © 2011 - Sprengnetter GmbH, 53468 Sinzig

2

Wohnflächenberechnung EG

Anlage 7: Bilderübersichtsplan



Bilderübersichtsplan mit Aufnahmestandort und Aufnahmerichtung

Anlage 8: Bilder
Seite 1 von 9



Bild 1: Hauseingangsbereich - Nord-/Ostansicht



Bild 2: Einfahrt mit Garage

Anlage 8: Bilder
Seite 2 von 9



Bild 3: Hauseingangsbereich



Bild 4: Terrasse im Untergeschoss

Anlage 8: Bilder
Seite 3 von 9



Bild 5: Süd-/Ostansicht - Gartenansicht



Bild 6: Südansicht

Anlage 8: Bilder
Seite 4 von 9



Bild 7: Westansicht



Bild 8: Abstellraum mit Dachterrasse und Zugang zur Garage

Anlage 8: Bilder

Seite 5 von 9



Bild 9: Dachterrasse oberhalb des Abstellraumes (ehemals Kellerausgang)



Bild 10: Außentreppe zur Garage und Dachterrasse (zugewuchert) – Geländer korrodiert

Anlage 8: Bilder
Seite 6 von 9



Bild 11: Beispiel für Zustand Fenster (hier Ausgangstür Dachterrasse)



Bild 12: Gartenansicht

Anlage 8: Bilder

Seite 7 von 9



Bild 13: Blick auf die westlich angrenzende Waldfläche



Bild 14: Grundstücksfläche östlich des Hauses mit zugewachsenem Aufgang zur Einfahrt

Anlage 8: Bilder

Seite 8 von 9



Bild 15: Garten südlich des Hauses mit zugewachsenem Blick über die Stadt



Bild 16: Garage

Anlage 8: Bilder
Seite 9 von 9



Bild 17: östliche Gebäudeansicht mit Balkon