



G U T A C H T E N

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB

Zweifamilienhaus, 2 Garagen, Buscher Weg 13 in 41334 Nettetal



Straßenseitige Ansicht



Gartenseitige Ansicht

Verkehrswert zum 29.11.2023 : 360.000,00 EURO

Auftraggeber:

**Amtsgericht Nettetal
 Zwangsversteigerungsabteilung
 Steegerstraße 61
 41334 Nettetal**

Geschäftsnummer: **010 K 014/23**

<i>Gebäudeart:</i> Zweifamilienhaus	<i>Wohnfläche:</i> ~ 175 m²	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> 2 Garagen	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
---	--	----------------------------------	---	--

<i>Grundbuch von:</i> Leuth	<i>Blatt-Nr.:</i> 533	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt
---------------------------------------	---------------------------------	--

<i>Gemarkung:</i> Leuth	<i>Flur:</i> 4	<i>Flurstück(e):</i> 302	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 650 m²
-----------------------------------	--------------------------	------------------------------------	---

Es bestehen:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Rechte | <input type="checkbox"/> sozialrechtliche Bindungen |
| <input type="checkbox"/> Lasten, Beschränkungen | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| <input type="checkbox"/> Baulasten | <input type="checkbox"/> Sonstiges |



Inhaltsverzeichnis:

1.	AUFTRAG	3
2.	GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG	4
2.1	Gegenstand der Wertermittlung	4
2.2	allgemeine Lage-Daten	4
2.3	Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)	4
2.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)	4
2.5	weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	5
2.6	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	7
3.	BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	8
3.1	Allgemeines	8
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	8
3.2.1	Ausführungen	8
3.2.2	äußere Ausstattung	9
3.2.3	innere Ausstattung	9
3.2.4	Bäder	9
3.2.5	Toiletten	9
3.2.6	Küchen	9
3.2.7	sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	10
3.2.8	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	10
3.2.9	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	10
3.3	Bauwerk – technische Anlagen	11
3.3.1	Heizungsanlage	11
3.3.2	Warmwasserbereitung	11
3.3.3	sanitäre Installation	11
3.3.4	Elektroinstallation	11
3.3.5	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	11
3.3.6	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	11
3.4	Außenanlagen	11
3.5	Zubehör	12
3.6	Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	12
3.6.1	baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	12
3.6.2	Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	12
3.6.3	vorhandene Mängel	12
3.7	Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	12
4.	BERECHNUNGEN	13
4.1	Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	13
4.2	Grunddaten der Wertermittlung	14
4.3	Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	15
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	15
4.5	Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	16
4.6	Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	17
5.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	18
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	18
6.	ANHANG	19
6.1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	19
6.2	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	19
6.3	beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	20
6.4	verwendete Literatur	20
6.5	Anlagen (nicht in der pdf-version)	20

Seitenzahl: 30 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 45178)

Ausfertigungen: 5 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



1. AUFTRAG

<i>Auftraggeber:</i>	Amtsgericht Nettetal Zwangsversteigerungsabteilung Steegerstraße 61 41334 Nettetal	<i>Geschäftsnummer:</i> 010 K 014/23
<i>Verwendung:</i>	Zwangsversteigerungsverfahren Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden. Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.	
<i>Bewertungs- grundlagen: (objekt- bezogen)</i>	<i>Dokument:</i> - Grundbuchauszug - Angaben aus dem Baulastenverzeichnis - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) - Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten - Angaben aus dem Altlastenkataster - Angaben aus der Bodenrichtwertkarte und des Gutachterausschusses - sonstige erforderliche Daten des Gutachterausschusses - Angaben aus dem Bodenrichtwertsystem des Landes NRW, BORIS - Angaben zur baurechtlich möglichen Ausnutzung des Grundstückes - Angaben aus der Hausakte des Bauordnungsamtes - Bauzeichnungen im M 1:100 - Mietpreisspiegel - Angaben des Amtes für Wohnungswesen	<i>vom:</i> 08.11.2023 22.11.2023 21.11.2023 21.11.2023 21.11.2023
<i>Besichtigung:</i>	29.11.2023	
<i>Teilnehmer:</i>	- Eigentümer - Herr Stefan Mengden – Sachverständiger - Mitarbeiterin des Sachverständigen	
<i>Bei der Besichtigung wurden:</i>	- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert, - die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und - verschiedene Fotografien des Objektes gemacht.	
<i>Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:</i>	Die Wohnung im Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden, da der Eigentümer den Zutritt verweigerte.	



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> Zweifamilienhaus	<i>Wohnfläche:</i> ~ 175 m²	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> 2 Garagen	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> Leuth	<i>Blatt-Nr.:</i> 533	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> Leuth	<i>Flur:</i> 4	<i>Flurstück(e):</i> 302	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 650 m²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich des Stadtteils Leuth (ca. 2.000 Einwohner), dem nördlichsten und kleinsten Stadtteil der Stadt Nettetal (ca. 41.000 Einwohner), einer mittleren kreisangehörigen Stadt des Kreises Viersen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Die Gegend ist eher ländlich geprägt, die Grenze zu den Niederlanden liegt ca. 1 km westlich. Leuth liegt südlich der Autobahn A 40 und nördlich der Autobahn A 61, die Anschlussstellen an diese Autobahnen sind über die nahe gelegene B 221 in ca. 3 km zu erreichen. Der Maas-Wupper-Express mit Halt im Bahnhof Kaldenkirchen (ca. 4 km Entfernung) ist eine Regional-Express-Linie, die von der niederländischen Grenzstadt Venlo nach Hamm in Westfalen führt. Bekannte touristische Ziele und Naherholungsgebiete sind die nahe gelegenen Krickenbecker Seen, die Heronger Buschberge und Wankumer Heide sowie die Blaue Lagune. Der größte Stadtteil Nettetals (Lobberich) in einer Entfernung von ca. 6 km bietet die typische Infrastruktur einer Stadt dieser Größenordnung mit Geschäften, Ärzten, Schulen, Kindergärten und Verwaltungseinrichtungen
-------------------------	--

2.3 Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)

<i>Wertverhältnisse</i>	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
<i>Ermittlungsstichtag</i>	29.11.2023
<i>Qualitätsstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

2.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1978 angegeben.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Zweifamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 35 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1978, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.



2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	Nr. LE_01 <i>Ausweisungen</i>	Reines Wohngebiet; zweigeschossige, offene Bauweise; Grundflächenzahl GRZ 0,4; Geschossflächenzahl GFZ 0,8
		Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.
<i>Genehmigungsstand</i>		Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>		Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen.
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>		<p>In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Belastungen eingetragen: „<i>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die Baugesellschaft Nettetal – Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Aktiengesellschaft in Nettetal. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 20.Mai 1976.</i>“</p> <p><i>Der hier eingetragenen Belastung wird keinen Werteeinfluss beigemessen, da wir davon ausgehen, dass alle Auflagen und Bedingungen erfüllt wurden.</i></p> <p>„<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Nettetal, 10 K 14/23). Eingetragen am 26.09.2023.</i>“</p>
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>		Die Stadt Nettetal teilt am 22.11.2023 mit, dass auf dem ... Grundstück ... derzeit keine Baulast ... eingetragen ist.
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>		Die Stadt Nettetal teilt am 22.11.2023 mit, dass für das Objekt Buscher Weg 13 keine Wohnungsbindungen vorliegen.
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>		sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>sonstige Werteeinflüsse</i>		sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>Verkehrs-Erschließung</i>		Das Bewertungsobjekt ist über die Straße „ Buscher Weg “ erschlossen. Die Stadt Nettetal teilt am 21.11.2023 mit, dass für das „Grundstück ... Erschließungsbeiträge... nicht mehr anfallen.“ Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
<i>techn. Erschließung</i>		Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Kabelanschluss. Die Stadt Nettetal teilt am 21.11.2023 mit, dass für „das ... Grundstück...Erschließungskosten nicht mehr anfallen.“ <i>Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen können nach Durchführung eines Beitragsverfahren nach dem Kommunalabgabegesetz (KAG) fällig werden. Eine solche Maßnahme ist derzeit nicht geplant.</i>



Es wird darauf hingewiesen, dass für einen evtl. neu zu verlegenden Grundstückanschluss an das städtische Kanalnetz und Grundstückszufahrt ein Kostensatz in Höhe des tatsächlich entstandenen Aufwands erhoben wird.“

Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.

Straßenausbau

Die Straße „ Buscher Weg “ ist im Bereich des Bewertungsobjekt als beidseitig, asphaltierte Straße mit beidseitig gepflastertem Gehweg ausgebaut. Öffentliche Parkmöglichkeiten finden sich entlang der Straße.

Grundstücksform

Das Grundstück ist überwiegend rechteckig geschnitten.

Bodenbeschaffenheit

Der Kreis Viersen, Amt für Umweltschutz, teilt am 21.11.2023 mit, dass *„das ...Grundstück nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst ist. Über das ... Grundstück liegen ihm keine bodenschutzrechtlichen Daten ... vor.*

Es wird darauf hingewiesen, dass im vorgenannten Kataster nur solche Flächen geführt werden, über die der katasterführenden Stelle konkrete Anhaltspunkte bekannt sind, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen. Somit kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden. Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist. Durch diese Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nicht ausgeschlossen. Eine letztendliche Sicherheit, ob auf einem Grundstück schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen, kann nur durch die Durchführung einer entsprechenden orientierenden Untersuchung ... durch einen Sachverständigen im Sinne des § 2, 3 ... im Sinne des § 18 des Bundes-Bodenschutzgesetzes oder einer Person mit vergleichbarer Sachkunde erfolgen.“

Über die im Rahmen der Altlastenauskunft eingeholten Aussagen hinaus werden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich außergewöhnlicher Einflüsse vorgenommen. Insbesondere bleiben Einwirkungen aus hohen Grundwasserständen, nicht bekannten, erkennbaren oder bekannt gemachten Schadstoff- oder sonstigen Belastungen und Immissionen in der Wertermittlung unberücksichtigt.

Grundstücksteilung

Für die Berechnung im Ertragswertverfahren werden gegebenenfalls Grundstücksanteile Baukörpern in der Art zugeordnet, dass der Rohertragsanteil eines Baukörpers dessen Anteil am Grundstück bestimmt (Beispiel: Hauptgebäude X % Rohertragsanteil = X % Grundstücksanteil | Nebengebäude Y % Rohertragsanteil = Y % Grundstücksanteil). Die sich hieraus eventuell ergebende Grundstücksteilung ist allein finanzmathematisch begründet und muss keinen tatsächlichen, katastermäßigen Hintergrund haben. Eine Auswirkung auf den Bodenwert insgesamt hat diese Teilung nicht.

Im vorliegenden bewertungsfall wird dem Zweifamilienhaus ein rentierlicher Grundstücksanteil von rund 585 m² und den Garagen von rund 65 m² zugeordnet.



2.6 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)

<i>Hinweis zu den erforderlichen Daten</i>	Die für die Verkehrswertermittlung „Erforderlichen Daten“ wie z.B. Liegenschaftszinsen und Sachwertfaktoren werden aus Kaufpreisen der letzten ein bis drei Jahre abgeleitet, damit eine statistisch ausreichende und gesicherte Datenmenge vorliegt. Die Immobilienmarktsituation hat sich ab dem 3. Quartal 2022 jedoch deutlich geändert. Von daher sind die erforderlichen Daten sachverständig auf den Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der sich rasch verändernden jeweiligen Marktlage anzupassen.
<i>Bodenrichtwerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 185 €/m ² für ein Grundstück im Dorfgebiet bei zweigeschossiger Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer Grundstücksgröße von rund 500 m ² (freistehendes Einfamilienhaus) ausgewiesen.
<i>Bodenpreisindex</i>	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
<i>Umrechnungskoeffizienten</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt am Rande der Bodenrichtwertzone hin zu einer Zone mit einem Bodenrichtwert von rund 215 €/m ² . Die Nähe zu dieser Bodenrichtwertzone und der Umstand, dass der Bodenrichtwert aus Daten des Jahres 2022 abgeleitet wurde, rechtfertigt aus sachverständiger Sicht einen Aufschlag von rund 15 €/m ² .
<i>Liegenschaftszinssätze</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2023 einen Liegenschaftszinssatz von 1,6 % für Zweifamilienhausgrundstücke ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 0,8 Punkten angegeben. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<i>Rohertragsfaktoren</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2023 einen Rohertragsfaktor in Höhe von rund 25,6 ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 5,5 Punkten angegeben.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 90,05 2023 = 161,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes IV. 2023)
<i>Sachwertfaktoren:</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2023 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen; allerdings wurden keine Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe des Bewertungsobjekts angegeben. Obwohl Extrapolation ausdrücklich nicht vorgesehen ist, kann unterstellt werden, dass Sachwertobjekte mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 430.000 € und einem Bodenwertniveau um 200 €/m ² nach damaligem Datenstand einen Sachwertfaktor um rund 1,20 erwarten lassen könnten. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage wird diesseits unterstellt, dass im momentanen Marktumfeld ein Sachwertfaktor hier nicht mehr zur Anwendung kommen kann; er bleibt insofern unberücksichtigt.
<i>Vergleichswerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2023 einen Vergleichswert für Ein- und Zweifamilienhäuser zu rund 391.000 € ermittelt und hierzu Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwertniveau, Gebäudealter, Wohnfläche, Ausstattungsklasse, Mietsituation, Modernisierungsgrad, Gebäudeart und Gebietsgliederung angegeben. Aus Kumulation der Umrechnungskoeffizienten zu rund 1,10 errechnet sich ein Vergleichswert in Höhe von rund 430.000 €/m ² .



3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN

3.1 Allgemeines

Beschrieben ist die vorherrschende Ausführung, wie sie im Rahmen der Besichtigung festgestellt werden konnte. Einzelne Bauteile oder Räume können hiervon abweichen, ohne dass dies Einfluss auf die Wertermittlung hat. Grundsätzlich empfiehlt sich das Öffnen, Freilegen und Besichtigen sämtlicher verdeckter Bereiche zur Feststellung etwaiger Mängel oder Schäden. Derartige Untersuchungen sind jedoch nicht Bestandteil dieses Gutachtens und werden nicht durchgeführt.

Untersuchungen hinsichtlich der Einhaltung des Bundesimmissionsschutzgesetzes, der Energieeinsparverordnung, der Trinkwasserverordnung und anderer rechtlicher Rahmenbedingungen werden ebenfalls nicht vorgenommen. Grundsätzlich wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass in baulichen Anlagen, die bis in die 1990-er Jahre errichtet, erweitert oder geändert wurden, asbesthaltige Baustoffe Verwendung gefunden haben konnten. Ein generelles Asbestverbot gilt erst seit 1993. Insbesondere in den 1960-er und 1970-er Jahren wurde Asbest häufig in Baustoffen eingesetzt. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

<i>Art der Baulichkeiten</i>	vollunterkellertes freistehendes Zweifamilienhaus mit 2 Garagen
<i>Geschosszahl</i>	1 Vollgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1978 angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 35 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1978, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	Kellergeschoss: 4 Kellerräume davon 1 Kellerraum wohnraummäßig ausgestattet aber baurechtlich nicht genehmigt und ohne bauliche Veränderung auch nicht genehmigungsfähig, 1 Heizungsraum Erdgeschoss: Flur, Küche, Esszimmer, Badezimmer, Schlafzimmer, Flur, Wohnzimmer, Kinderzimmer und Gaste-Toilette Dachgeschoss: Flur, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer, Flur, Wohnzimmer, Balkon
<i>verbesserungsfähig</i>	nicht erforderlich; die wohnbaulich ausgebauten Räume im Kellergeschoss bleiben in der Wertermittlung als solche unberücksichtigt.

3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

Konstruktionen und Ausführungen, die nicht eingesehen werden können, wie z.B. verkleidete Dach-, Wand- und Deckenkonstruktionen, Fundamente, verkleidete Haustechnik, nicht zugänglich gemachte Objekt- oder Raumbereiche etc. werden als durchschnittlich, mängelfrei und objekt- bzw. baujahrtypisch angenommen.

Aussagen zur bauphysikalisch korrekten Ausführung der baulichen Anlagen (Dampfsperren, Wärmedämmschichten, schallschutztechnisches Verhalten der Bauteile etc.), zum baulichen Brandschutz, zu Schadstoffbelastungen, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und zur Standsicherheit (Statik) können im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände</i>	massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	weiß verklindert
<i>Außentüren u. Tore</i>	braune Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen Wohnungseingangstüren aus Holz
<i>Außenfenster</i>	teilweise Kunststoff-Fenster in der Farbe Braun, Holzfenster isolierverglast; Annahme: Ursprungsbaupjahr
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Betondachsteine
<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Innenwände</i>	Annahme: massiv, teilweise Glasbausteine



<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Stahlbeton
<i>Treppen</i>	offene Holztreppe Keller-EG-DG Holzauszugtreppe DG-Spitzboden

3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Balkone / Loggien</i>	DG 1 Balkon
<i>Umwehungen</i>	Stahlgeländer an Balkon mit Holzeinsatz
<i>Fensterbänke</i>	außen: roter Spaltklinker, innen Fensterbänke aus Kunststein
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	Kunststoff-Rollläden

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	verputzt oder mit Tapete belegt
<i>Decken</i>	verputzt oder mit Tapete oder Paneelen belegt
<i>Fußböden</i>	mit Fliesen, Vinylboden oder Laminat belegt
<i>Treppenbeläge</i>	teilweise mit textilen Stufenmatten belegt
<i>Türen u. Fenster</i>	Holztüren
<i>Art der Beheizung</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Warmwasserbereitung</i>	über die Gas-Zentralheizung
<i>Wasser</i>	in Keller, Badezimmer, Küche, Außenwasseranschluss, angenommen Gäste -Toilette
<i>Strom</i>	in allen Räumen
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	Kabelanschluss vorhanden
<i>Gas</i>	vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer pro Wohnung
<i>Wände</i>	bis H 1,8 mit gelb-braunen Fliesen belegt, darüber verputzt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit weiß-braunen Fliesen plattiert
<i>san.-Gegenstände</i>	Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Badewanne, Waschtisch
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper

3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	laut vorliegender Zeichnung/Unterlagen: 1 Gäste-Toilette im EG
<i>Wände</i>	unbekannt; Annahme: plattiert
<i>Decken</i>	unbekannt; Annahme: Putz und Anstrich
<i>Fußböden</i>	unbekannt; Annahme: plattiert
<i>San.-Gegenstände</i>	unbekannt; Annahme: WC und Waschtisch

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Küche pro Wohnung
<i>Wände</i>	verputzt oder mit Tapete belegt/ Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	mit Holzpaneelen verkleidet
<i>Fußböden</i>	mit terracottafarbenen Fliesen plattiert
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper



3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	1 Garage links mit Schwingtor und angebauter Vogelvoliere aus Holz.
<i>Art</i>	1 Garage rechts mit Schwingtor und angebauter Werkstatt mit Holzkonstruktion. Der Zugang zum Garten erfolgt durch einen mit Well-Scobalit überdachten und gefliesten Gang. Dieser und die angebaute Werkstatt sind baurechtlich nicht genehmigt und bleiben daher hier unberücksichtigt.

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	keine
<i>bes. Einrichtungen</i>	keine
<i>bes. Einbauten</i>	keine
<i>bes. Bauteile</i>	keine
<i>bes. Baukonstruk.</i>	keine
<i>bes. Gestaltung</i>	keine
<i>Kunstwerke</i>	keine

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Dach</i>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Innenwände/-türen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Decken und Treppen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Fußböden</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Sanitäreinrichtung</i>	überwiegend mittel, teils gehoben	<i>Standardstufe</i>	3 - 4
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend einfach bis mittel“ angenommen.		



3.3 Bauwerk – technische Anlagen

Die technischen Einrichtungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen (Heizung, Lüftung, sanitäre Installation, Elektro-Installation, Daten-, Satelliten-, Kabel- oder sonstige Technik) wurden keinerlei Funktionsprüfung unterzogen. Aussagen zur Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik, zu etwaigen Korrosions- und sonstigen nicht sichtbaren Schäden können im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

3.3.1 Heizungsanlage

Art	Gas-Heizung
Hersteller	Viessmann
Baujahr / Montage	1991
Wärmeübertragung	Heizkörper
geändert im Jahr	unbekannt
Wartung	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

Hersteller	Vaillant
Baujahr / Montage	unbekannt; vermutlich um 2005
geändert im Jahr	unbekannt

3.3.3 sanitäre Installation

Baujahr / Montage	unbekannt; vermutlich Ursprungsbaujahr
geändert im Jahr	unbekannt

3.3.4 Elektroinstallation

Baujahr / Montage	unbekannt; vermutlich Ursprungsbaujahr
geändert im Jahr	unbekannt

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

bes. Haustechnik	keine
Beförderungstechnik	keine
Alarmsysteme	keine
elektromech. Einr.	keine
medientechn. Einr.	elektr. Klingel mit Türöffner
sonstiges	

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

Heizung	überwiegend mittel	Standardstufe	3
sonstige Technik	überwiegend mittel	Standardstufe	3
Standard gesamt	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend mittel“ angenommen.		

3.4 Außenanlagen

Eingangsbereiche	Der Zugang zum Hauseingang erfolgt über die mit Betonsteinpflaster belegten Zufahrtswegen zu den Garagen.
Außenanlagen	Der Vorgarten ist mit Pflanzbereichen für Stauden, Bodendecker und Buschwerk angelegt. Der hinter dem Haus liegende Hausgarten ist ebenfalls als Rasenfläche mit Pflanzbereichen für Stauden, Bodendecker und Buschwerk angelegt und durch einen Maschendrahtzaun eingezäunt.
Terrassenbereiche	Die Terrasse ist mit cottofarbenen Fliesen belegt.
Hausanschlüsse	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.



3.5 Zubehör

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.

3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

Das Bewertungsobjekt befindet sich weitestgehend im baulichen Originalzustand; Modernisierungsmaßnahmen sind nicht erkennbar.

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts kann daher zwar als grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch, aber dennoch unterdurchschnittlich bezeichnet werden.

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

Auch der Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts kann zwar als grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch, aber dennoch unterdurchschnittlich bezeichnet werden.

Das Bewertungsobjekt hat seit Errichtung keine erkennbaren, maßgeblichen Modernisierungen erfahren; es ist ein erheblicher Renovierungsstau erkennbar.

3.6.3 vorhandene Mängel

Es wird ausdrücklich auf die derzeit gültigen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen.

Je nach Alter der Anlagen können hier im Falle des Eigentümerwechsels erhebliche Kosten bezüglich der Wärmedämmung des Gebäudes sowie eines eventuell auszutauschenden Heizkessels anfallen. Eine Erfassung und Bezifferung dieser eventuellen Kosten sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen.

Weiterhin bleiben optisch nicht erkennbare bzw. bekannt gemachte Mängel, Schäden und Beeinträchtigungen durch z.B. Altlasten, hohe Grundwasserstände, Immissionen, schadstoffbelastete Baustoffe, Schädlingsbefall etc. am Grundstück wie auch an eventuell vorhandenen baulichen Anlagen unberücksichtigt, da hierzu spezielle Untersuchungen durch Fachleute mit besonderer Sachkenntnis erforderlich sind.

Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden.

Werden Mängel als sogenannte besondere, objektspezifische Werteinflüsse in Abzug gebracht, so stellt dieser Abzug lediglich den überschläglich ermittelten Einfluss auf den Verkehrswert dar und muss nicht zwangsläufig die tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten widerspiegeln. Den derart ausgewiesenen Kosten liegen keine Sanierungsplanungen, detaillierten Kostenschätzungen oder gar konkreten Angebote zugrunde.

An Mängeln und Schäden waren im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar oder bekannt:

- Feuchte an verschiedenen Stellen des Kelleraußenmauerwerks
- baurechtswidrige An- und Ausbauten
- wirtschaftlich überalterte Fenster
- wirtschaftlich überaltertes Dach
- erheblicher Renovierungsstau

Der Werteinfluss der Mängel und Schäden sowie des Renovierungsstaus wird hier zum Zwecke der Wertermittlung mit rund 400 € je qm Wohnfläche, mithin also mit rund 70.000 € angenommen und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenes, stark renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit rund 175 m² Wohn-/Nutzfläche in mittlerer Lage von Nettetal.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	<p>Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL).</p> <p>Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.</p>
<i>SW-RL-Typ</i>	<p>Das Zweifamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 1.12 (Zweifamilienhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss), die Garagen entsprechen dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie.</p>
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Zweifamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.</p> <p>Die Garagen werden aus sachverständiger Sicht das Schicksal des Zweifamilienhauses teilen und die gleiche wirtschaftliche Restnutzungsdauer haben.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 35 Jahren erwartet.</p> <p>Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1978, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.</p> <p>Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.</p>
<i>Normalherstellungskosten</i>	<p>Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 710 €/m² BGF für das Zweifamilienhaus und in Höhe von rund 365 €/m² für die Garagen.</p> <p>Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.</p>
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	<p>Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit im Mittel rund 6,50 €/m² Wohn-/Nutzfläche für das Zweifamilienhaus und mit rund 50 € je Garage sachgerecht angenommen.</p> <p>Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 22 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.</p>



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2023	Baupreisindex:	161,30
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	90,05

Regionalisierung:

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	Korrekturfaktor:	1,00
-------------	---------------------	------------------	------

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Zweifamilienhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Zweifamilienhaus Keller-, Erd-, Ober-, n. ausgeb. Dachgeschoss	Typ nach NHK:	1.12
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach bis mittel	Korrekturfaktor:	1,00
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	710,00	Standardstufe:	2 - 3
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1:	1978	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	35
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	6,50	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	710,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,00		

Anlage 2

Bezeichnung des Anlagenteils:	Garagen		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 2:	Einzelgarage	Typ nach NHK:	14.1
Ausstattung Anlage 2:	überwiegend mittel bis gehoben	Korrekturfaktor:	1,00
BGF-m ² -Preis Anlage 2 in EUR/m ² :	365,00	Standardstufe:	3 - 4
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 2:	1978	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	35
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	50,00	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	365,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,00		



4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)

Der Bodenwert wird – soweit derartige Daten vorliegen – als Vergleichswert aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen anderer Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzbarkeit, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt und ihrer sonstigen wertbestimmenden Merkmale hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen.

Die Gutachterausschüsse der Städte und Kreise führen Kaufpreissammlungen, die Ableitungen entsprechender Vergleichswerte zulassen, und setzen hieraus Bodenrichtwerte fest, die in einer Bodenrichtwertkarte veröffentlicht werden.

In Fällen, in denen direkte, zeitnahe Vergleichspreise nicht vorliegen, müssen gegebenenfalls Preise anderer vergleichbarer Lagen zu Vergleichszwecken herangezogen oder ältere Werte über diesbezügliche Indizes hochgerechnet werden.

Gegebenenfalls sind Unterschiede in den wertbestimmenden Lagemerkmale durch die sachgerechte Anwendung entsprechender Korrekturfaktoren beim Bewertungsgrundstück zu würdigen.

Bezeichnung Teilfläche 1:	aus Flurstück 302		rentierlicher Anteil für Zweifamilienhaus
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		B-Plan LE_01: WR; II; o; GRZ 0,4; GFZ 0,8
Teilflächengröße 1:	585,00	m ²	
Bodenrichtwert 1:	185,00	EUR/m ²	MD; II; GFZ 0,8; 200-350-500 m ²
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	<u>15,00</u>	EUR/m ²	durch: Preissteigerung zu 2023
Bodenwert je m ² Teilfläche 1:	200,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	200,00	EUR / m ²	* 585,00 m ² = EUR 117.000,00

Bezeichnung Teilfläche 2:	aus Flurstück 302		rentierlicher Anteil für Garagen
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf		B-Plan LE_01: WR; II; o; GRZ 0,4; GFZ 0,8
Teilflächengröße 2:	65,00	m ²	
Bodenrichtwert 2:	185,00	EUR/m ²	MD; II; GFZ 0,8; 200-350-500 m ²
Erschließungskosten 2:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	<u>15,00</u>	EUR/m ²	durch: Preissteigerung zu 2023
Bodenwert je m ² Teilfläche 2:	200,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	200,00	EUR / m ²	* 65,00 m ² = EUR 13.000,00

Bodenwert gesamt			= EUR 130.000,00
-------------------------	--	--	-------------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 130.000,00

4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag

Beim Vergleichswertverfahren werden tatsächlich erzielte Kaufpreise zur Wertfindung angesetzt. Insofern ist das Vergleichswertverfahren die zuverlässigste Wertermittlung, da sie sich direkt am Markt orientiert.

Allerdings setzt die Vergleichswertermittlung auch voraus, dass Vergleichs- und Bewertungsobjekte hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt etc. (Grundstücke) und ihrer Bauart, Ausstattung, ihres Alters, der Gebäudeart etc. (bauliche Anlagen) übereinstimmen.

Da bauliche Anlagen in aller Regel nicht vergleichbar sind, bzw. nur schwer vergleichbar gemacht werden können, eignet sich die Vergleichswertermittlung zur Wertbestimmung nur in Einzelfällen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2023 einen Vergleichswert für Ein- und Zweifamilienhäuser zu rund 391.000 € ermittelt und hierzu Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwertniveau, Gebäudealter, Wohnfläche, Ausstattungsklasse, Mietsituation, Modernisierungsgrad, Gebäudeart und Gebietsgliederung angegeben.

Aus Kumulation der Umrechnungskoeffizienten zu rund 1,10 errechnet sich ein Vergleichswert in Höhe von rund 430.000 €/m².

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 430.000,00



4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag

Im Ertragswertverfahren wird das Grundstück ausschließlich nach dem aus ihm zu erzielenden Ertrag bewertet. Es eignet sich insofern insbesondere für z.B. Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, während es im Rahmen einer Wertermittlung für ein Einfamilienhaus in der Regel nur zu Kontrollzwecken durchgeführt wird. Der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert bedarf, da er sich aus ortsüblichen, nachhaltig zu erzielenden Mieten ableitet, in der Regel nicht der Korrektur durch Marktanpassungsfaktoren.

§ § 27-34, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen						12 Monate	
Anlage 1							
Zweifamilienhaus	175,00	qm	*	6,50	EUR/qm	=	EUR 13.650,00
§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR 13.650,00
§ 19, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	15,00	%	*	13.650,00	EUR	=	EUR -2.047,50
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	13.650,00	EUR	=	EUR -273,00
Verwaltungskosten ca.	5,00	%	*	13.650,00	EUR	=	EUR -682,50
Bewirtschaftungskosten gesamt	22,00	%	*	13.650,00	EUR	=	EUR -3.003,00
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR 10.647,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche aus Flurstück 302 mit 585 m ² Größe bei 200 EUR/m ²)							
Liegenschaftszinssatz von	2,00	%	*	117.000,00	EUR	=	EUR -2.340,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR 8.307,00
Baujahr der Anlage: 1978; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 35 Jahre; LZ: 2 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 25,00							
Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus)	8.307,00	EUR	*	25,00			EUR 207.675,00
Baumängel und -schäden							EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 1							EUR 117.000,00
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil							EUR 324.675,00

Anlage 2							
Garagen	2,00	qm	*	50,00	EUR/qm	=	EUR 1.200,00
§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR 1.200,00
§ 19, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	15,00	%	*	1.200,00	EUR	=	EUR -180,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	1.200,00	EUR	=	EUR -24,00
Verwaltungskosten ca.	5,00	%	*	1.200,00	EUR	=	EUR -60,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	22,00	%	*	1.200,00	EUR	=	EUR -264,00
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR 936,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche aus Flurstück 302 mit 65 m ² Größe bei 200 EUR/m ²)							
Liegenschaftszinssatz von	2,00	%	*	13.000,00	EUR	=	EUR -260,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR 676,00
Baujahr der Anlage: 1978; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 35 Jahre; LZ: 2 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 25,00							
Ertragswert Anlage 2 (Garagen)	676,00	EUR	*	25,00			EUR 16.900,00
Baumängel und -schäden							EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 2							EUR 13.000,00
Garagen incl. Bodenwertanteil							EUR 29.900,00

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag							EUR 354.575,00
--	--	--	--	--	--	--	-----------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: **EUR 355.000,00**



4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag

Das Sachwertverfahren zielt nicht auf die zu erwartende Rendite ab, sondern auf den Herstellungswert eines Objektes. Es eignet sich demzufolge besonders für z.B. Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke, da hier häufig andere Gesichtspunkte, die keinen wirtschaftlichen Hintergrund haben, eine Kaufentscheidung prägen können. Hier sei zum Beispiel auf den „Liebhaberwert“ oder „die Freiheit der eigenen vier Wände“ verwiesen.

§§ 35-39, ImmoWertV, Ermittlung des Sachwerts, Normalherstellungskosten

der baulichen Anlagen und besonderen Bauteile incl. aller Korrekturfaktoren und Nebenkosten

Anlage 1

Zweifamilienhaus	504,00 qm	*	710,00 EUR/qm	= EUR	357.840,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	8.946,00 EUR	= EUR	8.946,00
§ 23, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1978; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 35 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	56 %			= EUR	<u>-205.400,16</u>
Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ: 1.12)					= EUR 161.385,84
Indizierung von: 161.385,84 EUR	/ 90,05	*	161,30	= EUR	289.078,69
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1				= EUR	117.000,00
Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil					EUR 406.078,69

Anlage 2

Garagen	36,00 qm	*	365,00 EUR/qm	= EUR	13.140,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	328,50 EUR	= EUR	328,50
§ 23, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1978; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 35 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	56 %			= EUR	<u>-7.542,36</u>
Anlage 2 (Garagen, NHK-Typ: 14.1)					= EUR 5.926,14
Indizierung von: 5.926,14 EUR	/ 90,05	*	161,30	= EUR	10.615,06
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2				= EUR	13.000,00
Garagen, indiziert, incl. Bodenwertanteil					EUR 23.615,06

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 429.693,75
---	-----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 430.000,00



5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrensweg des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln; die Wahl ist zu begründen.

Im Vordergrund der Überlegungen zur Wahl des Ermittlungsverfahrens stehen, neben den ermittlungstechnischen Möglichkeiten, die wirtschaftliche Auslegung des Grundstücks und die realistische Annahme des entsprechenden Interessentenkreises.

Dem Vergleichswertverfahren ist in jedem Falle der Vorzug zu geben, da der so ermittelte Wert das direkte Marktverhalten widerspiegelt. Aus diesem Grunde und weil Grundstücke noch am besten direkt miteinander vergleichbar sind, werden Bodenrichtwerte meist im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei der Bewertung von baulichen Anlagen scheidet das Vergleichsverfahrens allerdings häufig an der nicht ausreichenden Datenbasis und daran, dass Gebäude nur in den seltensten Fällen direkt miteinander vergleichbar sind.

Im Ertragswertverfahren werden solche Grundstücke bewertet, bei denen der aus dem Grundstück zu erzielende Ertrag wertbestimmend ist (Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke).

Das Sachwertverfahren bietet sich für Grundstücke an, bei denen Renditegesichtspunkte nicht im Vordergrund stehen (Einfamilienhausgrundstücke, Liebhaberobjekte etc.)

unbelasteter Vergleichswert auf den Stichtag rund **430.000,00** EUR

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **355.000,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **430.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als eigennutzbare Zweifamilienhaus ein Sachwertobjekt; der Sachwert wird hier durch den Vergleichswert gestützt.

Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	430.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 70.000,00
Zwischensumme:	EUR	360.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf (in Worten: dreihundertsechzigtausend EUR)	EUR	360.000,00
---	------------	-------------------

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	2.057
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		24,2

Vorstehendes Gutachten ist unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet worden.
Die Haftung beschränkt sich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

Erstattet in Krefeld, am Montag, 29. Januar 2024



STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW

ö. b. u. v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung

staatl. anerk. Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz

Hückelsmaystrasse 247 - 47804 Krefeld

Telefon: +49 (0) 2151 58195-0 - Telefax: +49 (0) 2151 58195-20 - mail@mengden.de



6. ANHANG

6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt hier mit einer zum Zwecke der Wertermittlung ausreichend großen Genauigkeit; sie darf jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft zur Vertragsgrundlage bei Transaktionen oder Vermietungen verwendet werden.

aus der Wohnflächenberechnung zum Bauantrag (s. Anhang):

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
aus der Wohnflächenberechnung zum Bauantrag						
Wohnung Erdgeschoss					92,210	92,210
Wohnung Obergeschoss					83,030	83,030
					175,240	
Wohn- / Nutzfläche Zweifamilienhaus gesamt:					175	qm

6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)

Die Berechnung der Bruttogrundflächen und der Bruttorauminhalte erfolgen hier mit einer zum Zwecke der Wertermittlung ausreichend großen Genauigkeit; sie dürfen jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft zur Vertragsgrundlage bei Transaktionen oder Vermietungen verwendet werden. Die Bruttorauminhalte werden nur nachrichtlich angegeben, da sie üblicherweise bei Anwendung der NHK auf die Wertfindung keinen Einfluss haben.

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Kellergeschoss	1,000000	1,000	10,970	10,220	2,500	112,113	1,000	280,284
zuzüglich	1,000000	1,000	4,220	3,750	2,500	15,825	1,000	39,563
zuzüglich	1,000000	1,000	1,010	5,970	2,500	6,030	1,000	15,074
Erdgeschoss	1,000000	1,000	11,000	10,250	2,750	112,750	1,000	310,063
zuzüglich	1,000000	1,000	4,250	3,750	2,750	15,938	1,000	43,828
Obergeschoss	1,000000	1,000	11,000	10,250	2,750	112,750	1,000	310,063
zuzüglich (Höhe gemittelt)	1,000000	1,000	4,250	3,750	1,750	15,938	1,000	27,891
Dachgeschoss	1,000000	1,000	11,000	10,250	2,900	112,750	0,500	163,488
						504,093	1.190,252	
qm BGF und cbm BRI Zweifamilienhaus gesamt:						504	1.190	
						qm BGF	cbm BRI	
Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Garage links	1,000000	1,000	3,000	6,000	2,500	18,000	1,000	45,000
Garage rechts	1,000000	1,000	3,000	6,000	2,500	18,000	1,000	45,000
						36,000	90,000	
qm BGF und cbm BRI Garagen gesamt:						36	90	
						qm BGF	cbm BRI	



6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land NRW (**BauO NRW 2018**) Vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- **DIN 277**
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – **WertR 2006**),
- Erlass des BMBau vom 01-08-1997 / 01-09-1998 (Bekanntmachung der Normalherstellungskosten NHK 95),
- Bekanntmachung der Normalherstellungskosten **NHK 2000** des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01-12-2001 (Aktualisierung und Fortschreibung der NHK 95)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – **SW-RL**)
- Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)

6.4 verwendete Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2009, Olzog Verlag
- Ross - Brachmann – Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Aufl., Hannover 1997
- Holzner, Renner, Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl., Isernhagen 2005
- Holzner – Sohni - Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage, Isernhagen 2012
- Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2 Aufl., Hannover 2003
- Bobka, Spezialimmobilien von A – Z, 3. Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag Köln
- Rössler - Langner - Simon - Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl., Neuwied 1990
- Kleiber, WertR 02 Wertermittlungsrichtlinien 2002, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000, 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag
- Schwirley – Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummiets, 3 Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017
- Pauen – Piller, Hotelbewertungen, 2020 Reguvis Köln
- Simon – Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl., Neuwied 2001
- Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Neuwied 2001
- Der Immobilienbewerter, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, verschiedene Auflagen, Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienwirtschaft, Fachmagazin für Management, Recht und Praxis, verschiedene Auflagen

6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom



Auszug aus dem Liegenschaftskataster, mit Markierung des Bewertungsgrundstücks, ohne Maßstab:
**Kreis Viersen
Katasteramt**

Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 21.11.2023

Flurstück: 302
Flur: 4
Gemarkung: Leuth
Buscher Weg 13, Nettetal

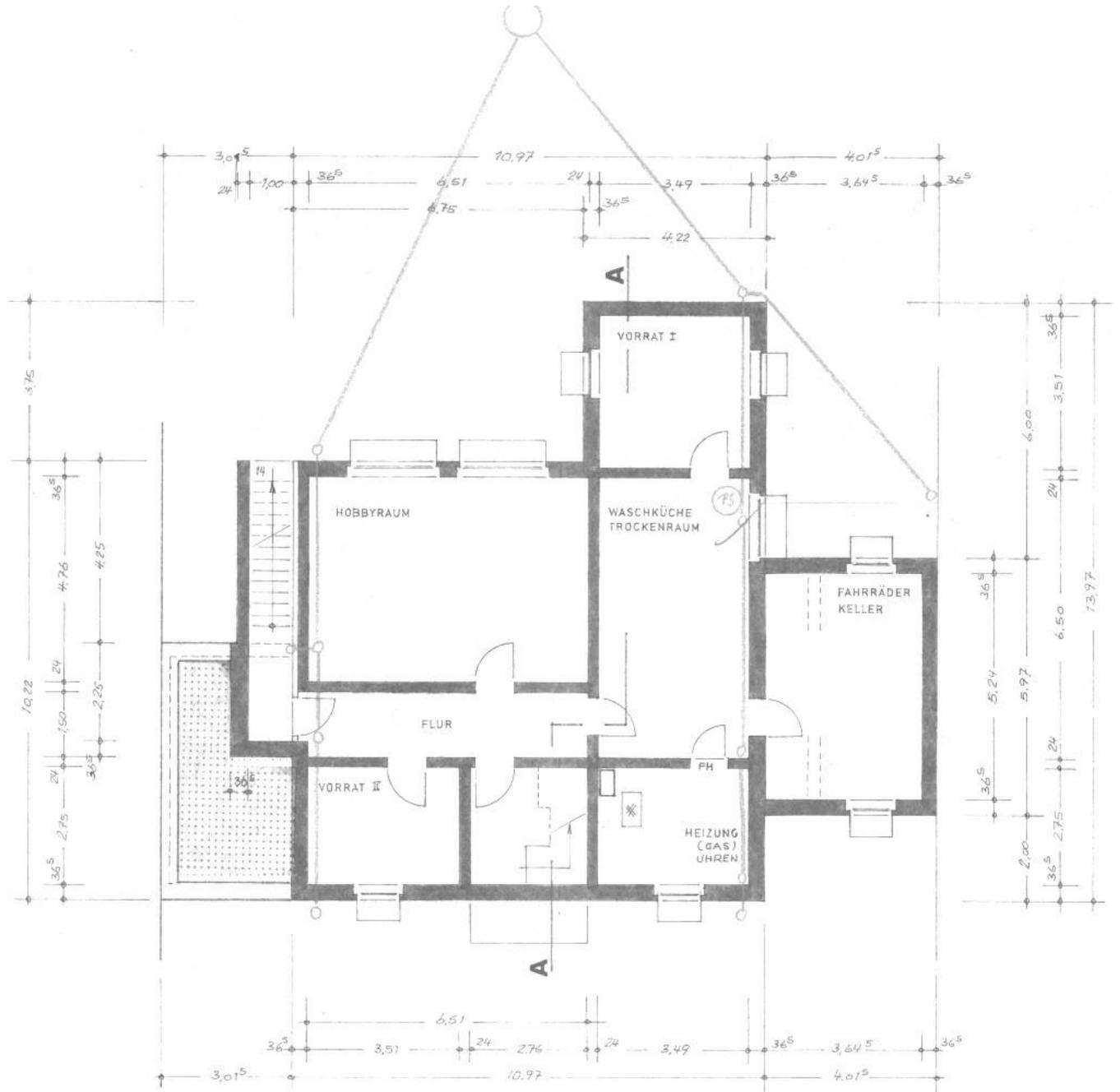


Maßstab 1 : 500
Gefertigt im Auftrag des Kreises Viersen durch:
Gemeinde/Stadt Nettetal

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



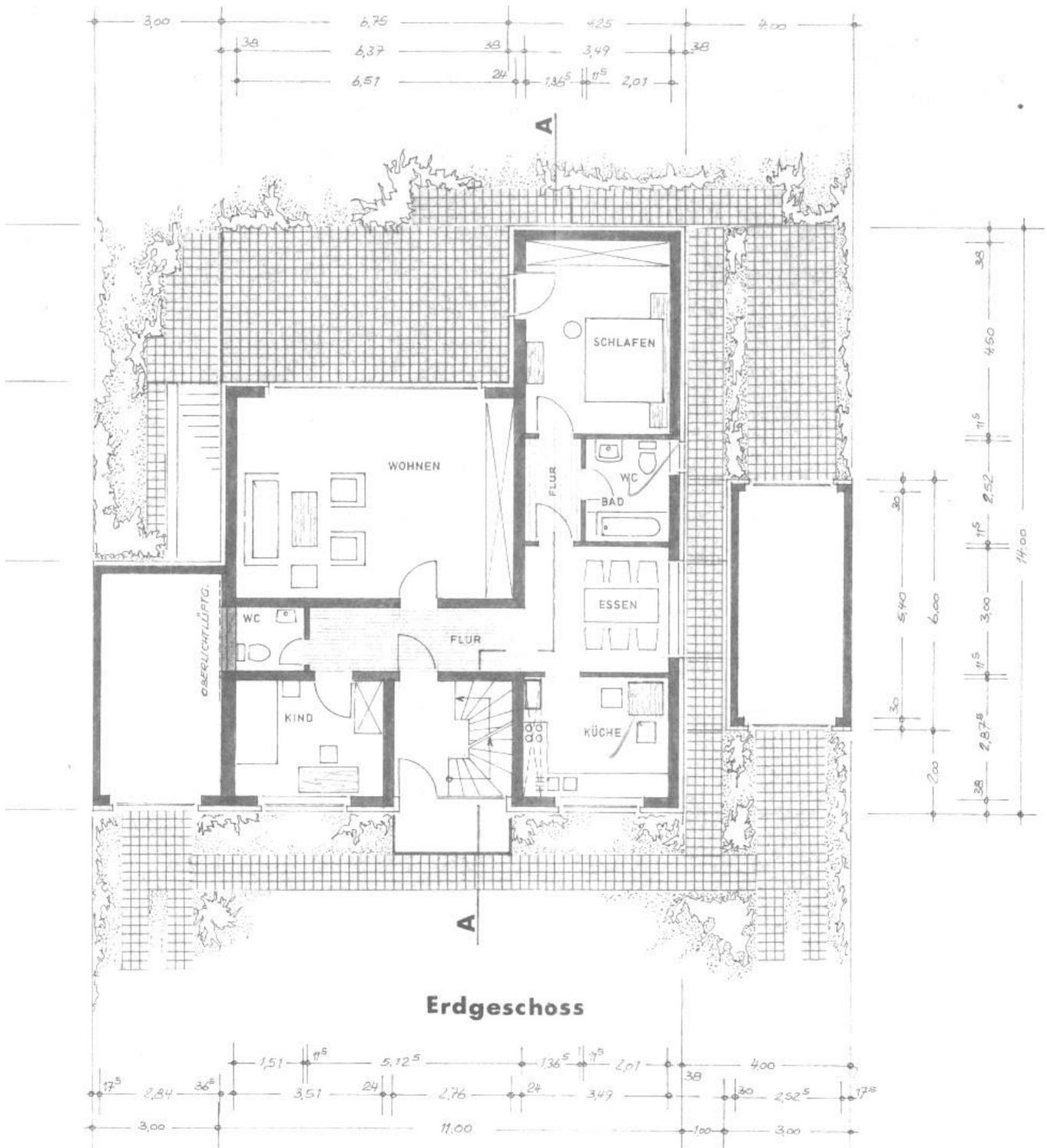
Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab:



Kellergeschoss

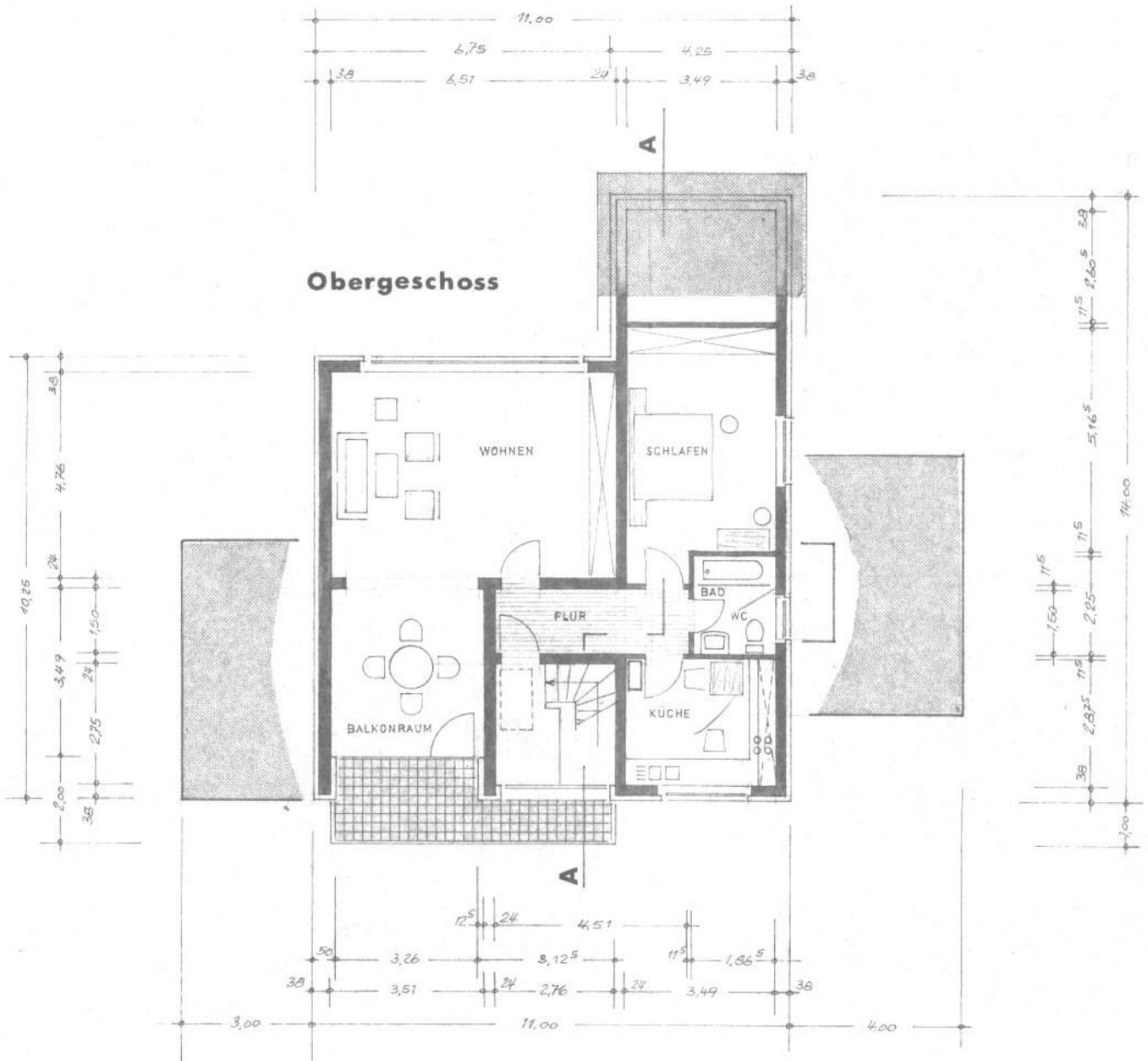


Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab:



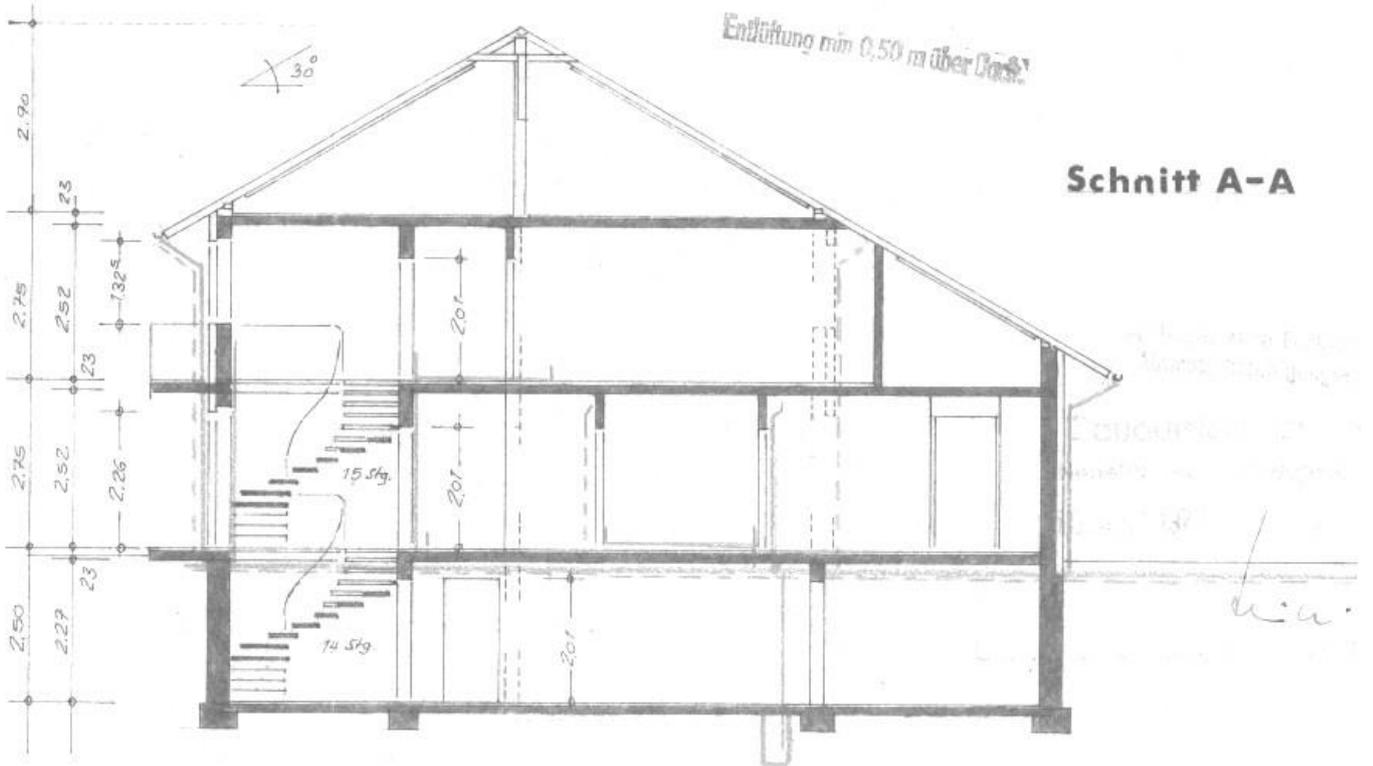


Grundriss Obergeschoss, ohne Maßstab:





Schnittzeichnung, ohne Maßstab:



Schnitt A-A

Abwasserhebeanlage gem.
Prüf.-Aussch. f. Grundst.-
Entw.-Anl.

*Anschluss an Grundstück
in Handen
Die Anschlussarbeiten sind vor Baubeginn*



Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag:

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Eigentümerwohnung Erdgeschoß

Kind	3,51	. 2,75	. 0,97	=	9,36 m ²
WC	1,50	. 1,51	. 0,97	=	2,20 m ²
Flur	1,50	. 5,125	. 0,97	=	7,46 m ²
Wohnen	4,76	. 6,51	. 0,97	=	30,06 m ²
Küche	3,49	. 2,875	= 10,03 m ²		
	./0,40	. 0,70	= 0,28 m ²		
			<u>9,75</u>	. 0,97	= 9,46 m ²
Essen	3,49	. 3,00	. 0,97	=	10,16 m ²
Bad,WC	2,01	. 2,52	. 0,97	=	4,91 m ²
Flur	1,365	. 2,52	. 0,97	=	3,37 m ²
Schlafen	3,49	. 4,50	. 0,97	=	15,23 m ²
					<u>92,21 m²</u>

Mieterwohnung Obergeschoß

Balkon	3,26	. 2,00	= 6,52 m ²		
	3,125	. 1,0	= 3,13 m ²		
			<u>9,65</u>	. 0,25	= 2,41 m ²
Balkonraum	3,51	. 3,49	. 0,97	=	11,88 m ²
Wohnen	wie Erdgeschoß			=	30,06 m ²
Flur	4,51	. 1,50	. 0,97	=	6,58 m ²
Küche	wie Erdgeschoß			=	9,46 m ²
Bad,WC	1,865	. 2,25	. 0,97	=	4,07 m ²
Flur	2,52	. 1,365	. 0,97	=	3,34 m ²
Schlafen	3,49	. 4,50	. 0,97	=	15,23 m ²
					<u>83,03 m²</u>

Eigentümergegarage : 2,825 . 5,40 = 13,64 m²

Mietergarage : 2,84 . 5,335 = 15,15 m²

Wohnflächen insgesamt:

92,21 + 83,03 = 175,24 m²