
Gutachten

über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks in

51789 Lindlar, Müllersommer 12.



Wertermittlungstichtag | 09.11.2022 (Ortstermin)

Qualitätstichtag | 09.11.2022

Gutachten-Nr. | W-22-26

Datum der Bearbeitung | 16.11.2022

Verkehrswert | 204.000,00 €

02. Inhaltsverzeichnis

01.	Deckblatt	1
02.	Inhaltsverzeichnis	2
03.	Allgemeine Angaben	3
04.	Grundlagen der Wertermittlung	4
05.	Grundstücksmerkmale	5
06.	Gebäudemerkmale	11
07.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
08.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
09.	Bodenwert	17
10.	Sachwert	19
11.	Verkehrswert	23
12.	Anlagen	
01.	Auszug Liegenschaftskarte	
02.	Auskunft Baulastenverzeichnis	
03.	Auskunft Erschließung	
04.	Auskunft Altlastenkataster	
05.	Auskunft Wohnungsbindung	
06.	Auszug Satzung „Müllersommer“ der Gemeinde Lindlar	
07.	Bauzeichnungen (aus der Bauakte der Gemeinde Lindlar)	
08.	Wohnflächenberechnung (aus der Bauakte der Gemeinde Lindlar)	
09.	Baubeschreibung (aus der Bauakte der Gemeinde Lindlar)	
10.	Fotodokumentation	

03. Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein in massiver Bauweise errichtetes Wohnhaus mit augenscheinlich zwei Garagen im Untergeschoss. Im Ortstermin konnte lediglich eine straßenseitige Außenbesichtigung durchgeführt werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.
Auftraggeber	Amtsgericht Wipperfürth, Gaulstr. 22, 51688 Wipperfürth
Auftragsdatum	08.09.2022
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren 011 K 009/22
Ortstermin	09.11.2022 – straßenseitige Außenbesichtigung
Mieter*in / Pächter*in	werden separat im Anschreiben mitgeteilt
Mietverträge	nicht bekannt
Gutachten- ausfertigungen	5-fach
Seitenanzahl	1 - 23 zzgl. Anlagen

04. Grundlagen der Wertermittlung

Verkehrswertdefinition gem.
Baugesetzbuch §194

„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 tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der Ermächtigung des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Bundesregierung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für das gesamte Bundesgebiet Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken erlassen. Die angeführten Verfahren lauten unter anderem:

- Vergleichswertverfahren
(Wertermittlung durch Preisvergleich vorliegender Kaufpreise)
- Sachwertverfahren
(Wertermittlung nach dem Bodenwert und den Herstellungskosten)
- Ertragswertverfahren
(Wertermittlung nach dem erzielbaren Ertrag)

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind unter anderem das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten. Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Gegenstand der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der Gebäude und des Zubehörs, soweit dieses den Verkehrswert des Grundstücks beeinflusst. Maßgebend ist der Zustand des Grundstücks, der sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt. Hierzu gehören der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und Eigenschaft des Grundstücks sowie die Lagemerkmale

Grundlagen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.10.1990

05. Grundstücksmerkmale

Lage	Makrolage:	Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemeinde Lindlar im Ortsteil Müllersommer. Lindlar liegt im Westen des Oberbergischen Kreises. Kreisangehörige Nachbarn sind die Städte/ Gemeinden Wipperfürth, Marienheide, Engelskirchen und Gummersbach. Lindlar hat ca. 22.000 Einwohner und ist über die Autobahn 4 verkehrsmäßig erschlossen.	
	Mikrolage:	Das Objekt liegt in einer landschaftlich reizvollen Lage. Die Umgebung ist von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Es handelt sich um eine leichte Hanglage im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. An der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze verläuft gem. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Anlage 1) ein Bach. Infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im Zentrum von Lindlar und in Gummersbach. Beeinträchtigungen wurden im Ortstermin nicht festgestellt. Entfernungen: Zentrum Lindlar: ca. 6 km Zentrum Gummersbach: ca. 25 km Entfernung Autobahn 4: ca. 15 km (Engelskirchen) Bushaltestelle: fußläufig erreichbar Nächster Bahnhof: Engelskirchen Flughafen Köln/ Bonn: ca. 30 km	
Kataster	Gemarkung:	Breidenbach	
	Flur:	4	
	Flurstück(e):	1069	Größe: 1.589 m ²

Grundbuch

Amtsgericht: Wipperfürth
Grundbuch von: Breidenbach

Blatt: 1043

Abt. II Rechte und
Belastungen:

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht/ Wegerecht) zugunsten der Flurstücke 1000, 1001, 1007 eingetragen am 25.10.02

- wird unter besondere objektspezifische Grundstücke Punkt 07 berücksichtigt

Lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Entsorgungsleitungsrecht) zugunsten der Flurstücke 1000, 1001, 1007 eingetragen am 25.10.02

- wird unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Punkt 07 berücksichtigt

Lfd. Nr. 5

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (AG Wipperfürth 11L 1/22) – eingetragen am 5.5.22

- ohne Wertansatz –

Lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Wipperfürth 11K 9/22) – eingetragen am 5.5.22

- ohne Wertansatz

Herrschervermerke im Bestandsverzeichnis:

Keine

Bauplanungsrecht

| Lt. Auskunft der Gemeinde Lindlar vom 29.9.22

Vorbereitende
Bauleitplanung

Flächennutzungsplan:	Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar liegt das Grundstück in einer sonstigen Fläche.
Naturschutzgebiet:	nein
Wasserschutzgebiet:	nein
Landschaftsschutzgebiet:	nein
Sonstiges:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Denkmalschutzsatzung und nicht im Bereich einer Baumschutzsatzung.

Verbindliche
Bauleitplanung

Außenbereich: (BauGB§35)	Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich.
Satzungen:	Es besteht eine Satzung „Müllersommer”. Ein Teil des zu bewertenden Grundstücks liegt im Geltungsbereich der Satzung. siehe Anlage 06 Weitere Auskünfte erteilt das Bauamt der Gemeinde Lindlar.

Bauordnungsrecht

Baugenehmigung: Ursprungsbaupjahr: unbekannt

Aufstockung
des ehemaligen Nebengebäudes: 1959
(heutiges UG)

Umbau/ Ausbau: 1980

Tatsächliche Nutzung:

Gem. Bauakte der Gemeinde Lindlar befinden sich in dem Bewertungsobjekt 2 Wohneinheiten sowie im Untergeschoss 2 Garagen und Nebenräume.

Ob dieses den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Stellplätze: voraussichtlich 2 Garagen im Untergeschoss

Baulasten

Laut Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 27.9.22 sind Baulasten zu Lasten des Flurstücks 1069 nach der Landesbauordnung NRW im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Lindlar nicht eingetragen.

Erschließung

Erschließungszustand	Laut Auskunft der Gemeinde Lindlar vom 28.09.22 liegt das zu bewertende Grundstück an einer öffentlichen Straße.
Erschließungsbeiträge	Laut Auskunft der Gemeinde Lindlar vom 28.9.22 sind für den derzeit bestehenden Straßenausbauzustand keine Beiträge zu entrichten. Inwieweit zu einem späteren Zeitpunkt für eventuelle Erweiterungen/Verbesserungen Erschließungsbeiträge oder Straßenanliegerbeiträge erhoben werden, ist zurzeit nicht absehbar.
Straßenbau	asphaltiert ohne Gehweg
Wasserversorgung	voraussichtlich vorhanden
Stromversorgung	voraussichtlich vorhanden
Schmutzwasser	Lt. Auskunft der Gemeinde Lindlar Anschluss an den öffentlichen Kanal

Grundstückszuschnitt	Form: unregelmäßig gem. Anlage 1/ Auszug Liegenschaftskataster Straßenfrontlänge: ca. 3,00 m (Zufahrt/ s. Anlage 1 Lageplan)
Topographie	Von der Straße aus im rückwärtigen Bereich leicht ansteigend.
Baugrund	Der Baugrund wurde nicht auf seine Tragfähigkeit überprüft. Eine normale Tragfähigkeit des Baugrundes ohne Grundwassereinflüsse wird unterstellt.
Altlasten	Laut Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 29.9.22 liegen keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster vor. Eine abschließende verbindliche Aussage, dass die Fläche "altlastenfrei" ist, kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden, da hier lediglich der aktuelle Erfassungsstand wiedergegeben wurde. Es werden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt
Wohnungsbindung	Laut Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 27.09.22 unterliegt das Objekt nicht der Wohnungsbindung.

06. Gebäudemerkmale

Allgemeines

Der Gutachter geht davon aus, dass die von Seiten der Eigentümer bzw. sonstiger Inhaber von Rechten gemachten Angaben sowie die von behördlichen Stellen eingeholten Auskünfte vollständig und zutreffend sind.

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz sowie Isolation gegen Feuchtigkeit vorgenommen. Gleiches gilt für den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß sowie schadstoffbelastete Materialien (Asbest, Formaldehyd, etc.).

Baumängel und Bauschäden können nur insoweit berücksichtigt werden, als die Konstruktionen einsehbar und nicht verkleidet oder versteckt waren. Zerstörende Eingriffe in die Bausubstanz wurden nicht vorgenommen. Insoweit erhebt dieses Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die für Baumängel und Bauschäden angegebenen Beträge sind wirtschaftliche Werte zur Verkehrswertfindung. Sie werden überschlägig ermittelt und müssen nicht identisch sein mit den Kosten durchzuführenden Reparaturarbeiten.

Haustechnische Anlagen werden als funktionsfähig unterstellt, da eine Überprüfung in der Regel nicht durchgeführt werden kann.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz, Energieeinsparverordnung, Trinkwasserverordnung und Abwasseranlagen wurden nicht angestellt.

Die Baubeschreibung wird nur insoweit erstellt, wie sie für die Beurteilung im Rahmen der gutachterlichen Ermittlung notwendig ist. Hierbei sind auch nur die vorherrschenden Ausführungen, die in einzelnen Bereichen abweichen können, beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder entsprechenden Annahmen. Die Baubeschreibung sollte daher nicht als Gegenstand und Grundlage von Vertragsvereinbarungen gelten. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können deshalb unvollständig sein.

Die formelle (baurechtliche) und materielle Legalität der Bauteile wird unterstellt.

Gebäudebeschreibung

Gebäudeart	Laut Bauakte der Gemeinde Lindlar handelt es sich um ein massives Wohnhaus mit 2 Wohnungen sowie 2 Garagen und Nebenräumen im Untergeschoss (Hanglage).	
Baujahr	Untergeschoss:	unbekannt
	Aufstockung Wohnhaus:	1959
	Umbau Wohnhaus/ Ausbau Dachgeschoss:	1980
Nutzung	wohnwirtschaftlich	
Aufteilung	voraussichtlich gem. den beiliegenden Grundrissen (Anlage 07)	
Wohnfläche	ca. 208 m ² - gem. Bauakte der Gemeinde Lindlar/ Bauschein von 1980 (Wohnung I: ca. 90 m ² - Wohnung II: ca. 118 m ²)	
Nutzfläche	ca. 103 m ² - gem. Bauakte der Gemeinde Lindlar/ Bauschein von 1980	
Besondere Bauteile	in der Bruttogrundfläche enthalten	
Modernisierungsgrad	kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden – aus diesem Grund Annahme: nicht modernisiert	
Energetische Merkmale	kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden	

Allgemeines

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und der lediglich straßenseitigen Außenbesichtigung kann eine Baubeschreibung nicht erstellt werden.

Die Baubeschreibung aus der Bauakte der Gemeinde Lindlar wird beigelegt (Anlage 09)

Ob dieses den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, kann nicht beurteilt werden.

Es wird von einer baujahrestypischen mittleren Ausstattung ausgegangen.

Bauschäden /
Baumängel

kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden

In der Straßenansicht sind Rissbildungen im Putz erkennbar.

Dieses sowie ein Risikoabschlag werden unter dem Punkt 07 „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

Schadstoffe

Es wird eine schadstofffreie Bausubstanz unterstellt.

Weitere besondere
Gebäudemerkmale

Es besteht eine direkte Nähe zum Nachbargebäude. Eine Überprüfung des Brandschutz- und Sozialabstands war nicht möglich.

Daten Bewertungsobjekt

Grundlagen	Ortstermin am Bauakte der	09.11.2022 – straßenseitige Außenbesichtigung Gemeinde Lindlar
Bauteil	Wohnhaus	
Baujahr	Untergeschoss: unbekannt Aufstockung Wohnhaus: 1959 Umbau/ Ausbau: 1980	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	17 Jahre	
Geschosse	Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss	
Anzahl Wohnungen	2 lt. Bauschein von 1980	
Bebaute Fläche ca.	182 m ² - lt. Bauschein von 1980	
Bruttogrundfläche BGF ca. (NHK 2010)	UG: 182 m ² EG: 182 m ² DG: 182 m ² <u>546 m²</u> - gem. Bauschein von 1980	
Wohnfläche gesamt ca.	208 m ² - gem. Bauschein von 1980	
Nutzfläche gesamt ca.	103 m ² - gem. Bauschein von 1980	

07. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

		Wirtschaftl. Zu-/ Abschlag
07.1	Ausbau Dachgeschoss – teilweise gem. Grundriss Zeitwert	+ 25.000,00 €
07.2	Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 1 und 2 (Leitungsrechte, Wegerecht) Eine Fläche von ca. 100 m ² ist mit den genannten Rechten belastet. Wertminderung hierfür: 50 % des Bodenwertes 100 m ² x 100,00 €/m ² x 50% =	 ./ 5.000,00 €
07.3	Abschlag für Instandhaltungsarbeiten außen (u.a. Anstrich, Pflegearbeiten, Rissbeseitigung)	./ 15.000,00 €
07.4	Risikoabschlag für vermutete Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten im Innenbereich	./ 15.000,00 €
	Gesamt	<u>./ 10.000,00 €</u>

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den angesetzten Werten um wirtschaftliche (marktkonforme) Zu- und Abschläge handelt und nicht um tatsächliche Kosten.

08. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Unter Punkt 04 dieses Gutachtens wurden das

- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Vergleichswertverfahren

genannt.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um ein

Zweifamilienwohnhaus.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Bodenwert und Herstellungskosten bewertet. Aus diesem Grunde wird eine Ermittlung nach dem

Sachwertverfahren

durchgeführt.

Der Sachwert wird nach Maßgabe der §§ 35 ff. ImmoWertV unter Heranziehung des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis abgeleiteten und im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlichten Faktoren ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes wird zunächst auf der Grundlage der dem Sachwertfaktor zugrunde liegenden Grundstücksmerkmale ermittelt.

Modellbeschreibung/ Modellparameter: gem. Grundstücksmarktbericht

Die Abweichungen zwischen Referenzobjekt (Modell) und Bewertungsobjekt werden gesondert unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt

09. Bodenwert

Allgemeines

Die Bewertung des Grund- und Bodens wird gemäß §§ 13 ff der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 durchgeführt.

Der Wert des Bodens ist im Allgemeinen ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, werden auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen.

Zur Ermittlung des Bodenwertes können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Bodenrichtwerte abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preis von Vergleichsgrundstücken und den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnissen von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden.

Aus Gründen des Datenschutzes ist eine genaue Bezeichnung der Vergleichsgrundstücke nicht zulässig.

Für das Bewertungsobjekt liegen keine ausreichenden Kauffälle/Vergleichsgrundstücke vor.

Aus diesem Grunde wird eine Bodenwertermittlung anhand vorliegender Bodenrichtwerte durchgeführt.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus Kaufpreisen ermittelter, durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Er ist bezogen auf ein Richtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Als wertbestimmende Eigenschaften gelten u. a. das Maß der baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Erschließungszustand und die Grundstücksgestaltung, insbesondere die Grundstückstiefe.

Nachfolgend aufgeführter Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises ermittelt und aus BorisplusNRW übernommen.

100,00 € / m² (erschließungsbeitragsfrei)

Das Richtwertgrundstück weist zum Stichtag 01.01.2022 folgende wertbestimmende Merkmale auf:

Nutzungsart	☺ Dorfgebiet/ Bebaute Fläche im Außenbereich
Grundstücksgröße	☺ 600 m ²
Bauweise	☺ offen
Geschossigkeit	☺ I-II
Entwicklungszustand	☺ Baureifes Land

Bodenwert

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Bodenwert somit:

Der Bodenrichtwert von 100,00 €/m² bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 600 m².

Dem Haus wird eine Fläche von 800 m² zugeordnet.

Hier wird ein Bodenwert in Höhe von 90,00 €/m² für angemessen erachtet.

Die restliche Grundstücksfläche wird als Gartenland eingestuft. Hier wird ein Bodenwert von 20,00 €/m² für angemessen erachtet.

800 m² x 90,00 €/m² = 72.000,00 €

789 m² x 20,00 €/m² = 15.780,00 €

87.780,00 €

10. Sachwert

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, die nach Bauart und Ausstattung üblicherweise weder zur Vermietung bestimmt noch auf Erzielung einer Rendite ausgerichtet sind. Der Sachwert setzt sich nach ImmoWertV zusammen aus:

- dem (vorläufigen) Sachwert der (nutzbaren) baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)
- dem (vorläufigen) Sachwert der (nutzbaren) baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
- dem Bodenwert

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den gewöhnlichen Herstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Der (vorläufige) Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird im üblichen Umfang im Sachwertfaktor berücksichtigt.

Der übliche Umfang ist im Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwertfaktoren dargelegt.

Abweichungen werden gesondert unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen (marktangepasster vorläufiger Sachwert). Weiterhin sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Abweichungen zwischen Referenzobjekt und Bewertungsobjekt) durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (Sachwert).

Erläuterungen der verwendeten Begriffe in nachfolgenden Berechnungen:

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich gewöhnlich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. (Ersatzbeschaffungskosten)

Baunebenkosten

Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten 2010 enthalten. Sie umfassen im Wesentlichen Architekten- und Ingenieurhonorare, Kosten der Baugenehmigung und sonstige Gebühren. Baunebenkosten sind von den Gesamtkosten der baulichen Anlage abhängig.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Die Ergebnisse der Wertberechnungen der einzelnen Verfahren sind in aller Regel nicht mit den Marktpreisen identisch. Deshalb wird das Rechenergebnis des vorläufigen Sachwertes an die jeweiligen Marktverhältnisse angepasst. Hierbei sind die Marktuntersuchungen durch belegbare Analysen des Grundstücksmarktes erforderlich. Sie liegen in Form eines Marktberichtes vor. Die vorgenommene Marktanpassung durch den Sachwertfaktor leitet sich aus dem Marktbericht des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag ab und ist an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen handelt es sich um Abweichungen zum Referenzobjekt beispielsweise um eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, etc.

Wertminderung infolge Baumängel/Bauschäden

Die Wertminderung für Bauschäden ist nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch, sondern ist als Wertdifferenz (wirtschaftliche Wertminderung) zwischen ordnungsgemäß instand gehaltenem Bauteil gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen.

Sachwertverfahren

Grundlagen

Bauteil	Wohnhaus
Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zur Info: 2010 = 90,1	Aufgrund der Feststellungen im Ortstermin/ Bauakte der Gemeinde Lindlar wurden nachfolgende Normalherstellungskosten 2010 für die Brutto-Grundfläche ermittelt: Gebäudeart: 1.02 (UG, EG, DG nicht ausgebaut) Der Dachgeschossausbau wird unter dem Punkt 07. „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt. Gebäudestandart Annahme: baujahrestypisch 620,00 € / m² Bruttogrundfläche
Normalherstellungskosten zum Bewertungstichtag (Basis 2015 = 100) (zur Info: 2010 = 90,1)	Baupreisindex zum Bewertungstichtag: 151 $\frac{620,00 \text{ €}}{90,1} \times 100 = 688,12 \text{ €}$ $\times 151 \% = 1.039,06 \text{ €}$ Somit: 1.039,00 EUR / m² Bruttogrundfläche - gerundet-
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 546 m ²
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	17
Alterswertminderungsfaktor	$\frac{17}{80} = 0,2125$
Gutachten-Nr.:	W-22-26

Vorläufiger Gebäudesachwert

Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (einschl. Baunebenkosten)	546 m ²	x	1.039,00 € / m ² =	567.294,00 €
Alterswertminderungs- faktor				X 0,2125
Vorläufiger Gebäudesachwert				120.549,98 €

Hinweis

Der vorläufige Gebäudesachwert bestimmt sich zunächst nach den Grundstücksmerkmalen, die der Ableitung des Sachwertverfahrens zugrunde liegen (Modell des Gutachterausschusses).
Abweichungen werden unter besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Sonstige Anlagen

Unter Außenanlagen werden ober- und unterirdische Bauteile auf dem Grundstück außerhalb des Gebäudes erfasst.

Insbesondere zählen hierzu:

- Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, etc.)
- Entsorgungsleitungen (Schmutz- u. Regenwasser)
- befestigte und unbefestigte Flächen.
- Sonstiges

Es werden 5 % vom vorläufigen Gebäudesachwert für angemessen erachtet.

Somit

5 % von 120.549,98 € = 6.027,50 €

Vorläufiger Sachwert / Sachwert

Bodenwert 87.780,00 €

Vorläufiger Gebäudesachwert 120.549,98 €

Vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Sonstige Anlagen 6.027,50 €

Vorläufiger Sachwert 214.357,48 €

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor 1,00

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 214.357,48 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. Pkt. 07) ./ 10.000,00 €

Sachwert 204.357,48 €

11. Verkehrswert

Für das Bewertungsobjekt

In 51789 Lindlar, Müllersommer 12

wird aufgrund der Wahl des Wertermittlungsverfahrens, der Würdigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der objektspezifischen Grundstücksmerkmale und der Besonderheiten des Objektes der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag mit

204.000,00 Euro

In Worten: **zweihundertundviertausend Euro**

festgelegt.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin, und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Das Gutachten ist ausschließlich für die Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwendung außerhalb des Zwecks des Gutachtens bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

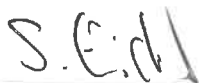
Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben.

Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung seines Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

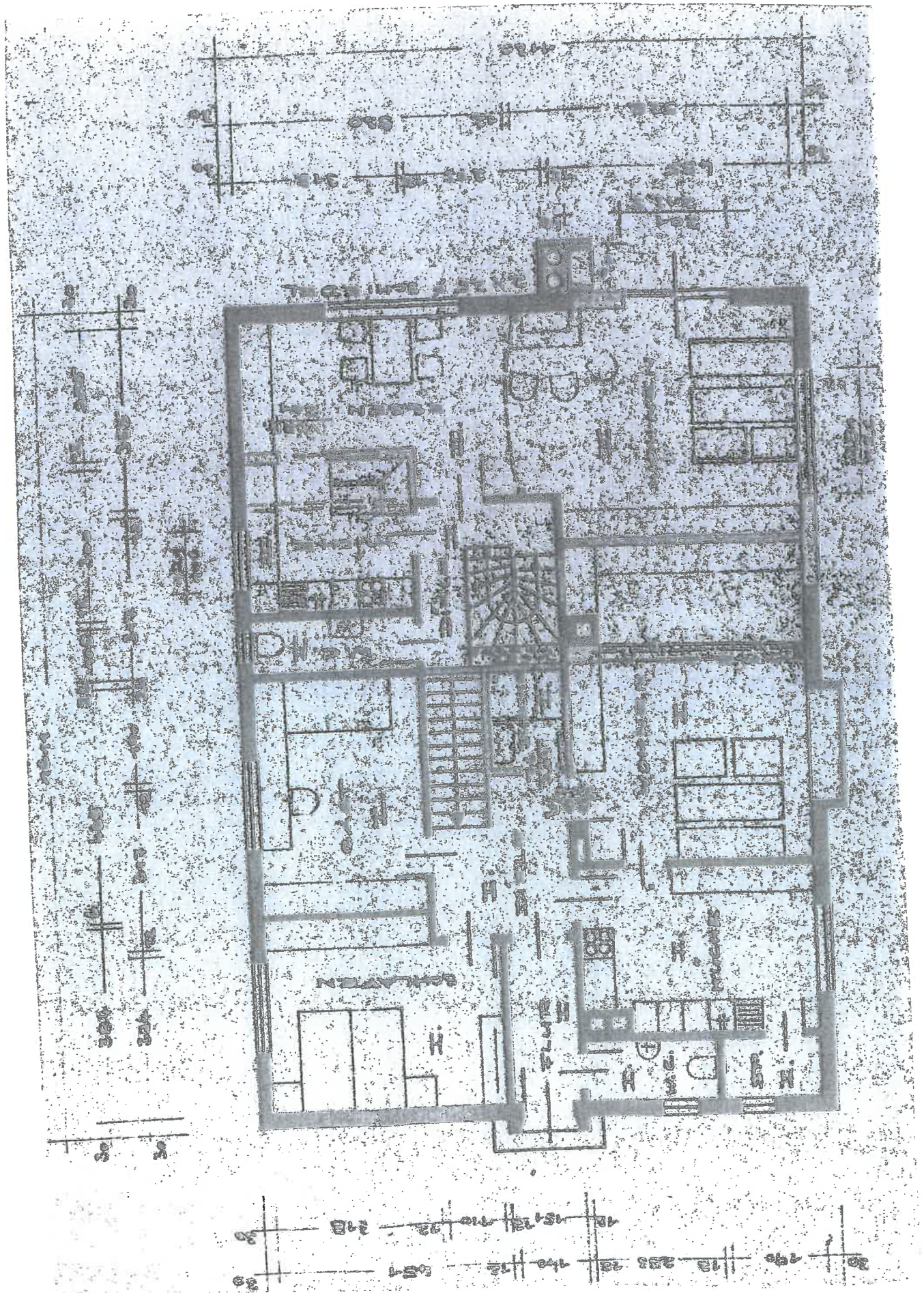
Halver, den 30.11.22



Dirk Eicker
Diplom-Ingenieur Architekt
Mitglied der Architektenkammer NRW

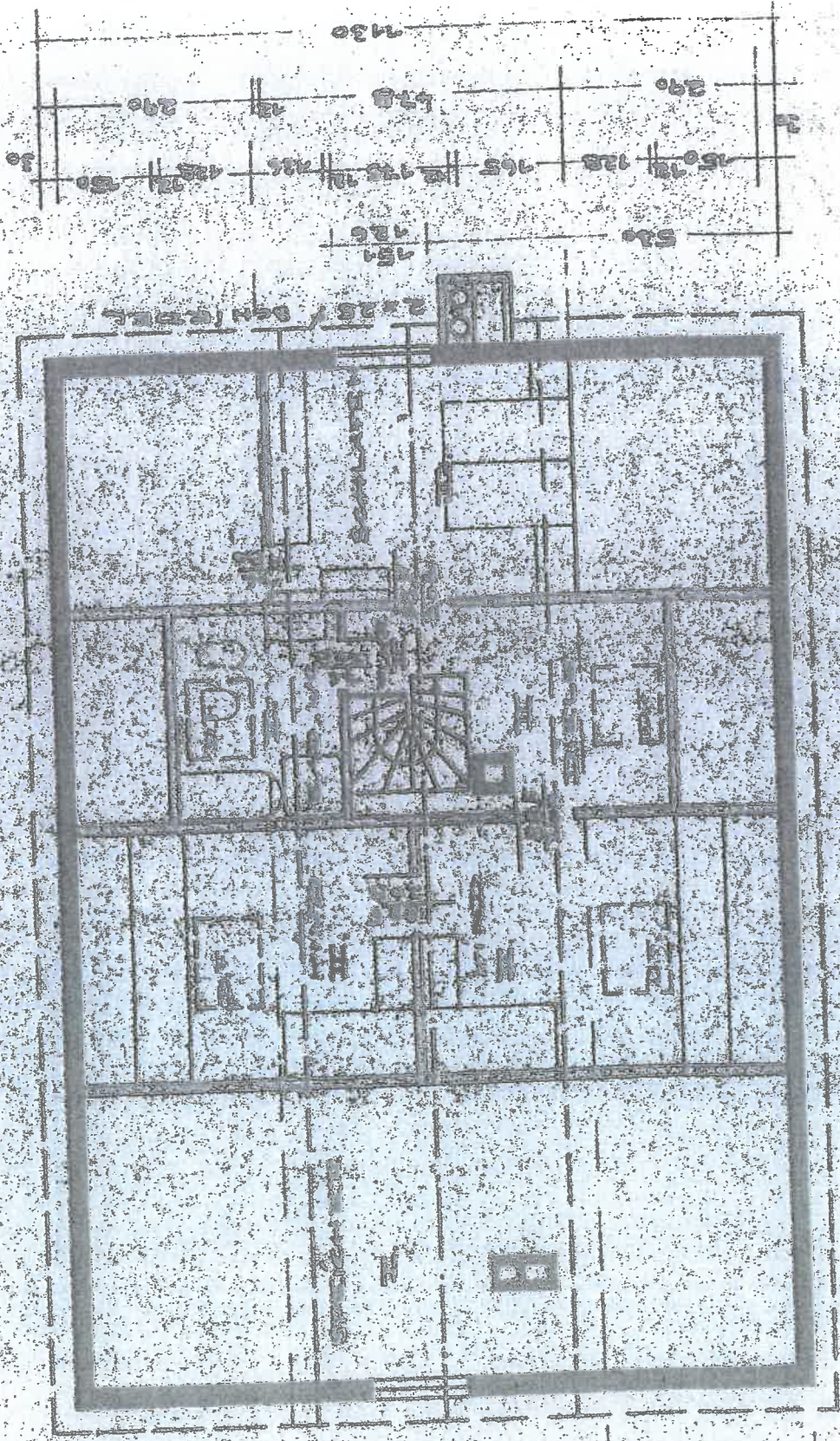


Sandra Eicker
Diplom-Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten



Erddress

34 1980



Dachgeschoss

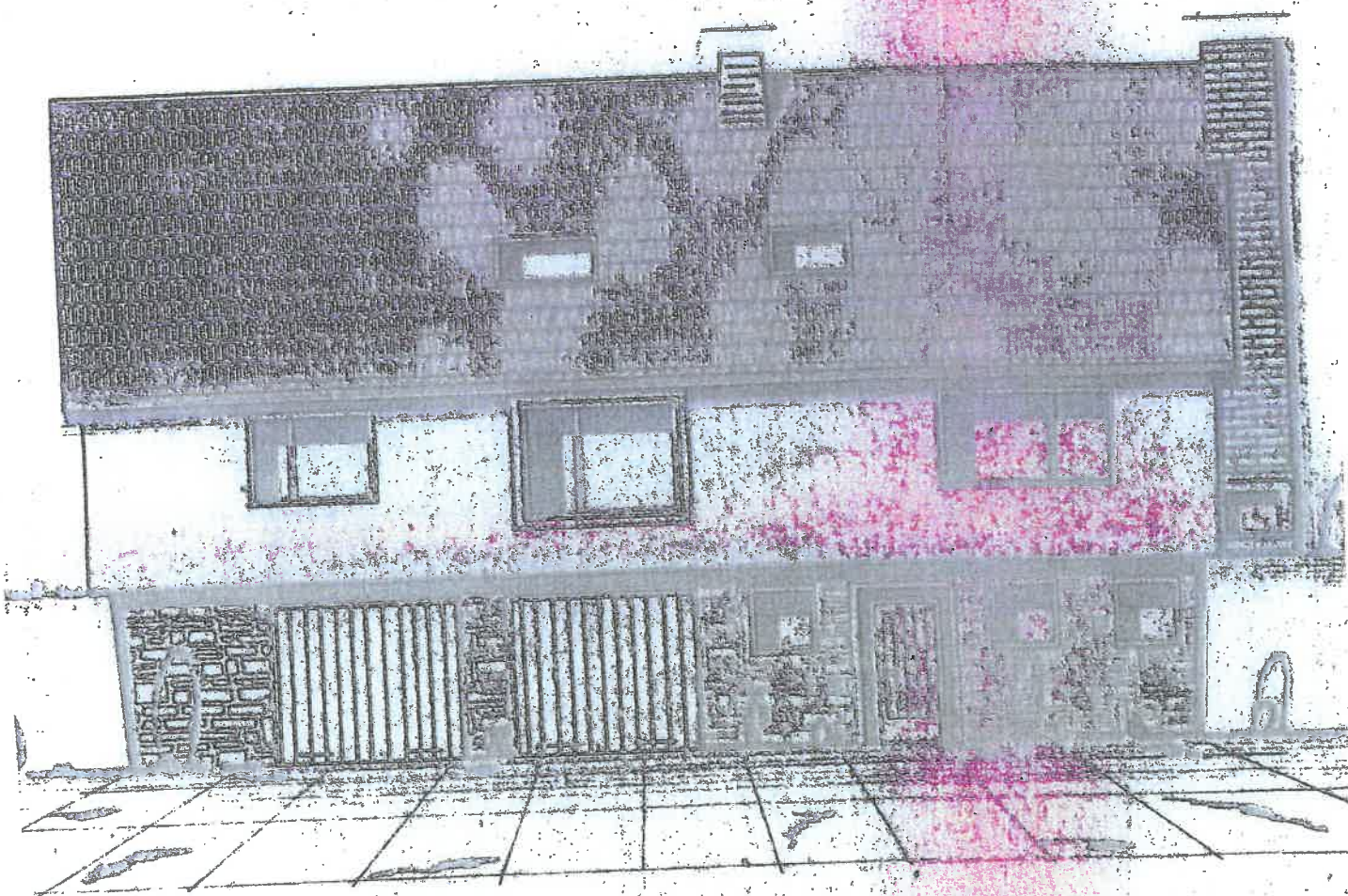
Dachgeschoss

30.1980



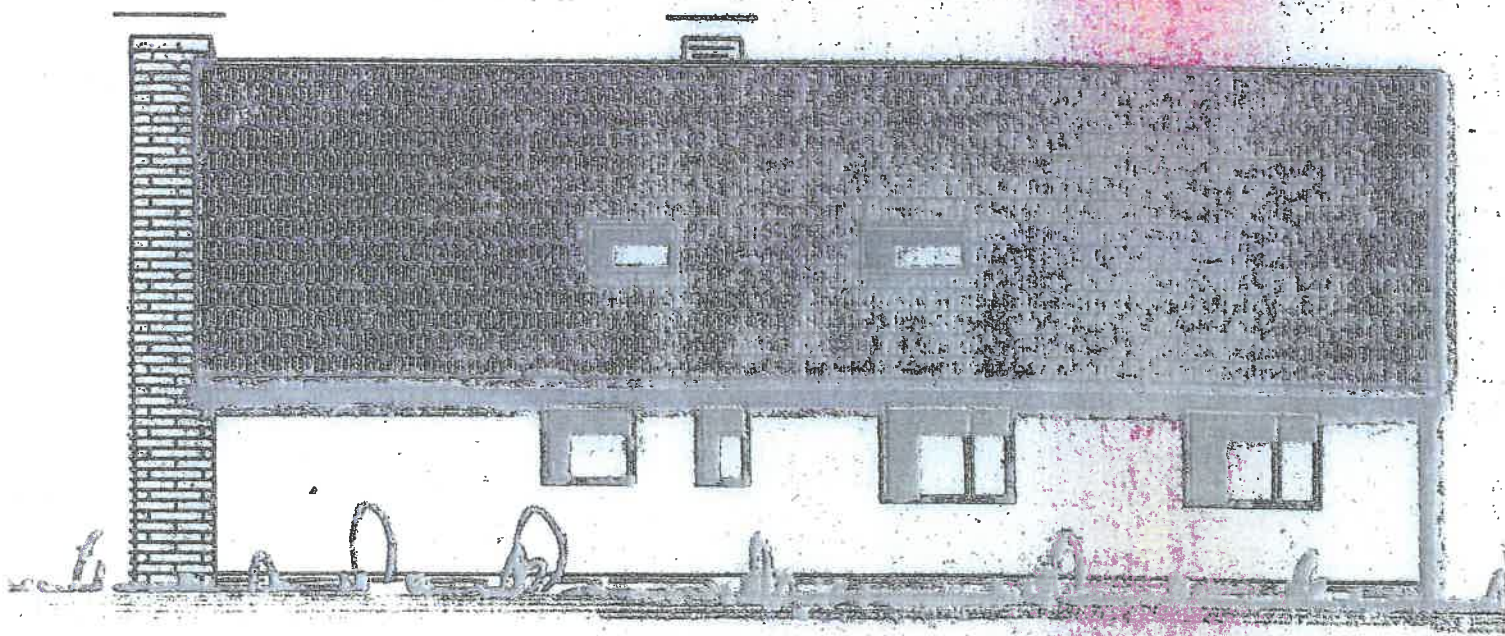
Proj. Wohnhausumbau Wohnungstrennung

3C 1980



Eingangsansicht

26. 1980



Rückansicht

3C 1980

Wohnflächenberechnung

für den Wohnhausumbau und Wohnungstrennung.

H8

Wohnung I Erdgeschoß

Wohnen:	6,15 m x 4,55 m	- 3% für Putz	= 27,14 qm
Küche:	3,30 m x 4,55 m	- 3% für Putz	= 14,57 qm
Schlafen:	3,84 m x 3,18 m		
	+ 3,24 m x 1,22 m	- 3% für Putz	= 15,68 qm
Gast:	4,65 m x 3,18 m	- 3% für Putz	= 14,34 qm
Dusche:	1,90 m x 1,51 m	- 3% für Putz	= 2,78 qm
W.C.:	2,53 m x 1,20 m	- 3% für Putz	= 2,95 qm
Spind:	1,90 m x 1,20 m	- 3% für Putz	= 2,21 qm
Diele:	2,73 m x 3,17 m		
	+ 1,10 m x 2,02 m	- 3% für Putz	= 10,55 qm
Flur:	3,24 m x 1,40 m	- 3% für Putz	= 4,40 qm
			<u>94,62 qm</u>

Abzüge:

Kamin:	0,40 m x 0,60 m	= 0,24 qm
Kamin:	0,40 m x 0,90 m	= 0,36 qm
Pfeiler:	0,30 m x 0,90 m	= 0,27 qm
Treppe:	1,10 m x 3,00 m	= 3,30 qm

Insgesamte Wohnfläche Wohnung I98,45 qmNutzfläche Wohnung I Untergeschoß

Abstellraum:	3,80 m x 2,80 m	- 3% für Putz	= 10,32 qm
PKW - Garage:	3,58 m x 7,00 m	- 3% für Putz	= 24,31 qm
			<u>34,63 qm</u>

Abzüge:

Kamin:	0,40 m x 0,90 m	= 0,36 qm
--------	-----------------	-----------

Insgesamte Nutzfläche Wohnung I34,27 qmWohnfläche Wohnung II Ulrich Brochhaus.Untergeschoß: Wohnung II

Gast:	3,07 m x 4,88 m	- 3% für Putz	= 14,53 qm
-------	-----------------	---------------	------------

Erdgeschoß: Wohnung II

Wohnen + Essen:	4,50 m x 4,55 m		
	+ 2,85 m x 3,55 m		
	+ 3,30 m x 2,55 m	- 3% für Putz	= 37,88 qm

b.w.

Küche:	3,00 m x 3,18 m	- 3% für Putz	= 9,25 qm
W.C.:	1,05 m x 3,18 m	- 3% für Putz	= 3,24 qm
Diele:	3,17 m x 2,73 m	- 3% für Putz	= 8,39 qm
Insgesamte Wohnfläche Erdgeschoß Wohnung II			<u>58,76 qm</u>
			=====

Dachgeschoß: Wohnung II

Schlafen:	4,78 m x 3,59 m	- 3% für Putz	= 16,65 qm
Kind:	2,18 m x 3,83 m	- 3% für Putz	= 8,09 qm
Kind:	2,60 m x 3,83 m	- 3% für Putz	= 9,66 qm
Bad, W.C.:	3,19 m x 1,26 m	- 3% für Putz	= 3,90 qm
Flur:	3,19 m x 1,75 m	- 3% für Putz	= 5,42 qm
Diele:	3,19 m x 1,65 m	- 3% für Putz	= 5,11 qm
			<u>48,83 qm</u>
			=====

Abzüge:

Kamin:	0,40 m x 0,40 m		= 0,16 qm
Treppe:	1,75 m x 2,00 m		= 3,50 qm

<u>Insgesamte Wohnfläche Dachgeschoß Wohnung II</u>			<u>45,17 qm</u>
			=====

Zusammenstellung Wohnfläche Wohnung II

Untergeschoß:			= 14,53 qm
Erdgeschoß:			= 58,76 qm
Dachgeschoß:			= 45,17 qm

<u>Insgesamte Wohnfläche Wohnung II</u>			<u>118,46 qm</u>
			=====

Nutzfläche Wohnung II Untergeschoß:

Abstellraum:	3,07 m x 2,00 m	- 3% für Putz	= 5,96 qm
Abstellraum:	5,50 m x 2,80 m	- 3% für Putz	= 14,94 qm
Flur:	1,35 m x 7,00 m		
	+ 2,75 m x 1,65 m	- 3% für Putz	= 13,57 qm
Garderobe:	3,20 m x 1,80 m	- 3% für Putz	= 5,59 qm
Garage:	3,00 m x 5,70 m	- 3% für Putz	= 16,59 qm
			<u>56,65 qm</u>
			=====

Abzüge:

Treppe:	1,75 m x 2,00 m		= 3,50 qm
---------	-----------------	--	-----------

<u>Insgesamte Nutzfläche Wohnung II</u>			<u>53,15 qm</u>
			=====

Nutzfläche für Wohnung I + II (Gemeinschaftsanlagen)

Untergeschoß:

Oelraum: 3,75 m x 2,80 m - 3% für Putz = 10,19 qm

Heizraum: 1,53 m x 3,35 m - 3% für Putz = 4,97 qm

Insgesamte Nutzfläche für Wohnung I + II

(Gemeinschaftsanlagen)

= 15,16 qm

KARLHEINZ SCHMITZ

ARCHITEKT A.K.NRW.NR. 2027

5253 LINDLER

KORBSTRASSE 22 - TELEFON 7002

.....

Der Architekt

.....

Der Bauherr

Müllersommer 12, 51789 Lindlar

Anlage Fotos

Westansicht/ Straßenansicht



Nordansicht

