

Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Anlagen enthält.

Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vollständige Gutachten können Sie nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Werl, Soester Straße 51, 59457 Werl, Telefon: 02922/97650, einsehen.



Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping – Hülstraße 111 – 45772 Marl

Amtsgericht Werl
Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Abteilung 011
Postfach 19 12
59455 Werl

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping
Hülstraße 111
45772 Marl
Telefon: 02365 2045425
Fax: 02365 2045424
E-Mail: info@rueping.eu
Web: www.rueping.eu

Geschäftsnummer: 011 K 009/23
Gutachtennummer: 2023-09-042

Marl, den 01. März 2024

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Wohnhaus mit Nebengebäuden im Außenbereich bebauten Grundstücks Gemarkung Echthausen, Flur 1, Flurstück 139, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Schwarzer Weg 2, Jägerskotten; des unbebauten Grundstücks Gemarkung Echthausen, Flur 1, Flurstück 76, Gebäude- und Freifläche, Schwarzer Weg 2 und des unbebauten Grundstücks Gemarkung Echthausen, Flur 1, Flurstück 79, Landwirtschaftsfläche, Jägerskotten, allesamt in 58739 Wickede (Ruhr).



Die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte wurden zum Stichtag 06.02.2024 ermittelt mit rd.

322.000,00 €

(in Worten: dreihundertzweiundzwanzigtausend Euro) für Flurstück 139 (Wohnhaus) und

660,00 €

(in Worten: sechshundertsechzig Euro) für Flurstück 76 (Arrondierungsfläche) und

280,00 €

(in Worten: zweihundertachtzig Euro) für Flurstück 79 (Arrondierungsfläche).

Die Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, weil die Eigentümerin zu den Ortsbesichtigungen nicht anwesend war bzw. nicht öffnete. Die Bewertung erfolgte daher auftragsgemäß nach dem äußeren Anschein. In der Wertermittlung wurde ein Risikoabschlag vorgenommen. Bei den vorgenannten Bewertungsflurstücken handelt es sich aufgrund der Anordnung zueinander sowie der jeweiligen Nutzung, um eine wirtschaftliche Einheit.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Wohnhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	12
3.2.5	Beschreibung der Wohneinheit.....	13
3.2.6	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung.....	13
3.3	Nebengebäude.....	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.3.2	Ausführung und Ausstattung.....	14
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.3.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	15
3.3.5	Beschreibung der Wohn- oder Nutzereinheit.....	15
3.3.6	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung.....	16
3.4	Gerätehaus.....	16
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.4.2	Ausführung und Ausstattung.....	16
3.4.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.4.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	17
3.4.5	Beschreibung der Nutzereinheit.....	17
3.5	Außenanlagen.....	17
3.6	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung.....	17
3.6.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsschau.....	17
3.6.2	Wirtschaftliche Wertminderung des Außenbereiches.....	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
4.1	Grundstücksdaten.....	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	19
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	20
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	21
4.2.4	Bewertung des Grundstücks.....	22
4.3	Bodenwertermittlung.....	23
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale.....	23
4.3.2	Ermittlung des Bodenwerts.....	24
4.4	Sachwertermittlung.....	26

4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
4.4.3	Sachwertberechnung	30
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	32
4.5	Ertragswertermittlung	40
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	41
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	44
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	44
4.6	Wertänderungen durch Grundstücksbelastungen	47
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	48
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	48
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	48
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	48
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	48
4.7.5	Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	49
4.7.6	Verkehrswerte	50
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	52
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	52
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen.....	52
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	52
6	Verzeichnis der Anlagen	53

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand: Bewertet werden sollen das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Flurstück 139 und zwei Arrondierungsflächen (Flurstücke 76 und 79).

Objektadresse: Schwarzer Weg 2
58738 Wickede (Ruhr)

Grundbuchangaben:	Grundbuch von:	Echthausen
	Blatt-Nr.:	1058
	Laufende Nr. des Grundstücks:	1
	Gemarkung:	Echthausen
	Flur:	1
	Flurstück:	76
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Schwarzer Weg 2
	Größe:	12 m ²
		Grundbuch von:
Blatt-Nr.:		1058
Laufende Nr. des Grundstücks:		2
Gemarkung:		Echthausen
Flur:		1
Flurstück:		79
Wirtschaftsart:		Landwirtschaftsfläche
Lage:		Jägerskotten
Größe:		5 m ²
		Grundbuch von:
	Blatt-Nr.:	1058
	Laufende Nr. des Grundstücks:	3
	Gemarkung:	Echthausen
	Flur:	1
	Flurstück:	139
	Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Schwarzer Weg 2, Jägerskotten
	Größe:	2.565 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Werl
Soester Straße 51
59457 Werl

Auftrag vom 04. September 2023

Eigentümer:
(laut Grundbuch) Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Derzeitige Nutzung:	Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass zwei Briefkästen und Klingeln vorhanden sind. Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte muss angenommen werden, dass es sich um ein Zweifamilienhaus handelt. Aufgrund der Briefkastenaufschriften wird eine zumindest teilweise Eigennutzung angenommen.
Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	06. Februar 2024
Tage der Ortsbesichtigungen:	30. November 2023 und 06. Februar 2024
Dauer der Ortsbesichtigungen:	<u>30. November 2023</u> Beginn: 10.00 Uhr Ende: 10.20 Uhr <u>06. Februar 2024</u> Beginn: 10.00 Uhr Ende: 10.15 Uhr
Anmerkungen zu den Ortsterminen:	Die Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, weil die Eigentümerin zu den Ortsbesichtigungen nicht anwesend war bzw. nicht öffnete. Die Bewertung erfolgte daher auftragsgemäß nach dem äußeren Anschein. In der Wertermittlung wurde ein Risikoabschlag vorgenommen.
Teilnehmer an den Ortsterminen:	nur der Sachverständige Volker Rüping
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000) • Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000) • Auszug aus der Flurkarte des Kreises Soest für die Gemeinde Wickede (Ruhr) vom 13.10.2023 • beglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Echthausen Blatt 1058, Seiten 1 – 12 von 12, vom 07.09.2023 mit letzter Änderung vom 28.08.2023 • Bauunterlagen vom Bauordnungsamt der Gemeinde Wickede (Ruhr) zum Windfanganbau • Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest • Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Gemeinde Wickede (Ruhr), Stand 01.03.2023 (derzeitig aktueller Stand) • Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt/Bodenschutz des Kreises Soest vom 18.10.2023 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Fachdienstes Bauen und Immissionsschutz des Kreises Soest vom 31.10.2023 • Auskunft der Gemeinde Wickede (Ruhr) vom 19.10.2023 zum beitrags- und abgabenrechtlichen Status von Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträgen • erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Kreis:	Soest	
Regierungsbezirk:	Arnsberg	
Lage:	Wickede (Ruhr) liegt im Ruhrtal zwischen dem südlichen Hang des Haarstrangs und dem nördlichen Rand des Sauerlandes.	
Ortsteile:	Schlückingen, Wiehagen, Wickede, Echthausen, Wimbern	
Ort und Einwohnerzahl:	Die Gemeinde Wickede (Ruhr) hat rd. 13.000 Einwohner.	
Flächenausdehnung:	Wickede (Ruhr), gesamt:	(25,24 km ²)
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Hamm Werl Soest Menden (Sauerland) Unna	(ca. 26 km entfernt) (ca. 10 km entfernt) (ca. 27 km entfernt) (ca. 10 km entfernt) (ca. 16 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 105 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	BAB 445 Auffahrt Wickede (Ruhr)	(ca. 5,5 km entfernt)
Bahnhof:	Anschlussstelle Wickede (Ruhr)	(ca. 2 km entfernt)
Flughafen:	Dortmund-Wickede	(ca. 28 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Echthausen im östlichen Bereich der Gemeinde. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Ortskern.	
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich auf der Mendener Straße im Bereich der Einmündung zur Ruhrstraße in unmittelbarer Nähe Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.	
Wohn- und Geschäftslage:	normale Wohnlage im Außenbereich an der Bundesstraße 63 am Fuße des Echthäuser Berges in Waldrandlage und am Wimberbach gelegen.	

	Das Bewertungsobjekt grenzt in südöstlichen Richtung an einen Gewerbebetrieb. Sonstige Geschäftslagen sind in der Nähe nur vereinzelt vorhanden.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	gemischte Nutzung in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	Das Bewertungsobjekt liegt in unmittelbarer Nähe zu einer Bundesstraße. Da es sich beim Bodenrichtwert um einen mittleren Lagewert innerhalb der Bodenrichtwertzone handelt, sind moderate Zu- oder Abschläge für die unterschiedlichen Immissionsbelastungen anzunehmen. Nach Einsicht in die Lärmkartierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de) liegen zum Bewertungsobjekt nur Lärmdaten des Straßenverkehrs vor. Für die Lärmkarten <i>Schiene (Bund) 24h-Pegel</i>, <i>Schiene (Sonstige) 24h-Pegel</i>, <i>Flugverkehr</i> und <i>Industrie</i> liegen keine Daten in der Lage des Bewertungsobjektes vor. Demnach liegt der Lärmpegel durch Straßenlärm zwischen 60 und 69 dB. Hierbei handelt es sich laut Legende der Lärmkarte um einem mittleren Belastungswert, somit wird keine Bodenrichtwertanpassung für erforderlich gehalten.
Topographie:	gartenseitig leicht abschüssig

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	ca. 52 m entlang der Ruhrstraße ca. 48 m entlang der Straße „Schwarzer Weg“
Grundstücksgröße:	Flurstück 139: 2.565 m² Flurstück 76: 12 m² Flurstück 79: 5 m² (nachfolgend Bewertungsflurstücke genannt)
Grundstücksform:	Flurstück 139: ungleichmäßige Grundstücksform Flurstück 76: langgezogene trapezförmige Grundstücksform Flurstück 79: spitzwinkelige dreieckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	Fahrbahnen der Ruhrstraße und der Straße „Schwarzer Weg“ in einfachem Ausbauzustand mit Schwarzdecke befestigt. Fuß- und Radwege sind nicht vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Ein Stromanschluss ist augenscheinlich vorhanden. Zudem wurde ein Abwasserkanal vom Wohnhaus in südwestlicher Richtung zum Wimberbach bauordnungsrechtlich gesichert (vgl. Anlage 5, Seite 4). Ein Flüssiggastank steht im Garten (vgl. Anlage 4, Bild 15, Bildmitte). Auf dem Dach wurde eine

Satellitenantenne installiert.

Übrige Anschlüsse sind unbekannt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Das Wohnhaus befindet sich in der nördlichen Ecke des Flurstücks 139 in Grenznähe zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Ruhrstraße und der Straße „Schwarzer Weg“.

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Bergbaubedingte Einwirkungen:

Nach Einsicht in die Abbaukarte der Ruhrkohle AG (<https://geodaten.rag.de/mapapps/resources/apps/bid/index.html?lang=de>) wurden im Bereich des Bewertungsobjektes zumindest nach dem Jahr 1969 keine untertägigen Abbautätigkeiten verzeichnet. Die nächsten Abbaubereiche befinden sich in nordwestlicher Richtung in den Städten Lünen, Bergkamen oder Unna. Bergbaubedingte Wertminderungen werden somit nicht als angemessen erachtet.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Eine beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Echthausen Blatt 1058, Seiten 1 – 12 von 12 vom 07. September 2023 mit letzter Änderung vom 28. August 2023 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

Grundstück Gemarkung Echthausen, Flur 1, Flurstück 76, Gebäude- und Freifläche, Schwarzer Weg 2, Größe 12 m²

Lfd. Nr. 2

Grundstück Gemarkung Echthausen, Flur 1, Flurstück 79, Landwirtschaftsfläche, Jägerskotten, Größe 5 m²

Lfd. Nr. 3

Grundstück Gemarkung Echthausen, Flur 1, Flurstück 139, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche., Schwarzer Weg 2, Jägerskotten, Größe 2.565 m²

Eintragungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 1 zu 1, 2, 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Werl, 011 K 009/23). Eingetragen am 22.06.2023.

Alle in Abteilung II vorgenommenen Eintragungen werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist

es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Ersteher die Immobilie also (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird.

Es kann aber auch vorkommen, dass alle oder einzelne Rechte in Abteilung II und III bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest. Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.

Anmerkungen zu Abt. III:	Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten:	Nach Auskunft des Fachdienstes Umwelt und Bodenschutz des Kreises Soest vom 18.10.2023 sind die Bewertungsflurstücke nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 5, Seite 1).
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes des Kreises Soest ist zum Flurstück 139 mit Stand 31.10.2023 ein Abwasserleitungsrecht vorhanden (vgl. Anlage 5, Seiten 2 – 4). Das Leitungsrecht befindet sich auf dem gleichen Grundstück welches das Wohnhaus entwässert. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachdienst des Kreises Soest wurde zudem mitgeteilt, dass die entsprechenden baulichen Anlagen dafür nicht ausgeführt wurden. Die Fachdienststelle teilte mit, dass die Baulast gegenstandslos ist und in Kürze gelöscht wird.
Denkmalschutz:	Ein Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt zum Wertermittlungsstichtag kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Bewertung erfolgt nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

Es gibt jedoch eine Außenbereichssatzung (vgl. Anlage 5, Seite 6).

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Bauakten zum Bewertungsobjekt wurden bei der Kreis- und Gemeindeverwaltung angefordert. Es wurden jedoch nur Bauunterlagen zu einem Windfanganbau aus dem Jahr 2008 zur Verfügung gestellt. Weitere Unterlagen liegen nach Auskunft der Fachstellen nicht vor.

Zur Eigentümerin konnte kein Kontakt aufgenommen werden. Bauunterlagen der Eigentümerin liegen daher auch nicht vor.

Aus historischen Luftbildern konnten auch keine weiteren Informationen gewonnen werden.

Der Bauweise entsprechend wird unterstellt, dass das Haupthaus und das größere Nebengebäude etwa um das Jahr 1900 herum errichtet wurden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist aufgrund der Außenbereichssatzung (vgl. Anlage 5, Seite 6) in der Wertigkeit des baureifen Landes im Außenbereich einzustufen.

Beitrags- und Abgabensituation:

Nach Auskunft der Gemeinde Wickede (Ruhr) vom 19.10.2023 zum beitrags- und abgabenrechtlichen Status von Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträgen sind die Bewertungsflurstücke als beitrags- und abgabenfrei anzusehen (vgl. Anlage 5, Seite 5).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach frei stehend ausgeführt Das Gebäude ist augenscheinlich nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist augenscheinlich nicht ausgebaut (vgl. Anlage 4, Bild 14, Fenster ist beschädigt)
Baujahr:	1900 (Annahme) Unter Berücksichtigung der Modernisierungen wurde ein mittleres fiktives Baujahr 1965 ermittelt (vgl. Abschnitt 4.4.4).
Außenansicht:	Fachwerkfassade

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) gemäß Bauunterlagen und Ortsbesichtigung

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	unbekannt, bauzeittypisch ist Stampfbeton
Sohle:	unbekannt, bauzeittypisch ist Stampfbeton
Innenmauerwerk:	unbekannt
Decken:	unbekannt, bauzeittypisch sind Holzbalkendecken
Dacheindeckung:	Pfannendeckung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss: unbekannt

Obergeschoss: unbekannt

Dachgeschoss: unbekannt

Dach

Dachkonstruktion: Holztragkonstruktion

Dachform: Satteldach ohne Dachgauben

Dacheindeckung: Pfannendeckung

Regenentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Fenster und Türen

Fenster: Fenster aus zeitgemäßen Holz- bzw. Kunststoffprofilen (braun) mit Zweifachverglasung, überwiegend als Sprossenfenster und tlw. mit Edelstahl-Brüstungselementen bei den bodentiefen Fenstern (Baujahr unbekannt)

Rollläden: keine festgestellt

Fensterbänke innen: unbekannt

Fensterbänke außen: schmale Holzfensterbänke, tlw. Profilblech bei den bodentiefen Fenstern

Hauseingangstür: unbekannt

Innentüren: unbekannt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung: unbekannt

Abwasserinstallation: Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung: Annahme: Gaszentralheizung
Begründung: Oberflur-Flüssiggastank im Garten (vgl. Anlage 4, Bild 15, Bildmitte)

Warmwasserversorgung: unbekannt

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: Zwei Gartentreppen mit Überdachung

Besondere Einrichtungen: Beim Flüssiggastank kann es sich um Eigentum oder um einen Miettank handeln. Aufgrund der ungeklärten Eigentumsfrage wird der Tank nicht berücksichtigt.

Die in vorgenannter Punktaufstellung aufgeführten besonderen Bauteile und Einrichtungen werden als wesentliche Bestandteile des Grundstücks/Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB berücksichtigt und sind somit im Verkehrswert im Alterswert gemindert enthalten.

3.2.5 Beschreibung der Wohneinheit

Von dem Wohnhaus lag keine Wohnflächenberechnung vor, daher musste die Wohnfläche überschlägig aus der Brutto-Grundfläche EG/OG abzüglich der Konstruktionsgrundfläche (ca. 15%) ermittelt werden.

Wohnfläche:

$$EG = ((11,25 \text{ m} \times 10,75 \text{ m}) + (1,30 \text{ m} \times 4,85 \text{ m})) \times 0,85 = 108,15 \text{ m}^2$$

$$OG = (11,25 \text{ m} \times 10,75 \text{ m}) \times 0,85 = 102,80 \text{ m}^2$$

Die Gesamtwohnfläche wird daher mit rd. 211 m² angenommen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnräume:

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation: unbekannt

Sanitäre Installation: unbekannt

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: unbekannt, nicht berücksichtigt

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal (den Fenstergrößen nach zu urteilen)

3.2.6 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen,
Maßnahmen zur Wärmedämmung:

- Die Fenster wurden erneuert.

Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Gebäude mit Satteldach frei stehend ausgeführt Das Gebäude ist augenscheinlich nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist augenscheinlich nicht ausgebaut.
Baujahr:	1900 (Annahme) Unter Berücksichtigung der Modernisierungen wurde ein mittleres fiktives Baujahr 1964 ermittelt (vgl. Abschnitt 4.4.4).
Außenansicht:	Fachwerkfassade

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) gemäß Bauunterlagen und Ortsbesichtigung

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	unbekannt, bauzeittypisch ist Stampfbeton
Sohle:	unbekannt, bauzeittypisch ist Stampfbeton
Innenmauerwerk:	unbekannt
Decken:	unbekannt, bauzeittypisch sind Holzbalkendecken
Dacheindeckung:	Pfannendeckung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	unbekannt
Dachgeschoss:	unbekannt

Dach

Dachkonstruktion:	Holztragkonstruktion
Dachform:	Satteldach ohne Dachgauben
Dacheindeckung:	Pfannendeckung
Regenentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus augenscheinlich neuen Kunststoffprofilen (weiß) mit Zwei- oder Dreifachverglasung (Baujahr unbekannt) Rollläden: keine festgestellt Fensterbänke innen: unbekannt Fensterbänke außen: schmale Holzfensterbänke, tlw. Profilblech bei den bodentiefen Fenstern
Hauseingangstür:	geschlossene Holztür in Holzzarge

Innentüren: unbekannt

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung: unbekannt

Abwasserinstallation: unbekannt

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung: Annahme: Gaszentralheizung
Begründung: Oberflur-Flüssiggastank im Garten (vgl. Anlage 4, Bild 15, Bildmitte)

Warmwasserversorgung: unbekannt

3.3.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: keine festgestellt

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

3.3.5 Beschreibung der Wohn- oder Nutzereinheit

Die Nutzung des Gebäudes ist unbekannt. Dem Augenschein nach handelt es um ein Wohngebäude. Aufgrund der Größe könnte eine Wohnnutzung in Form eines kleinen Apartments, Wochenend- oder Ferienhaus oder eine kleine Büro- oder Werkstattnutzung vorliegen.

Von dem Nebengebäude lag keine Wohn- oder Nutzflächenberechnung vor, daher musste die Wohn-/Nutzfläche überschlägig aus der Brutto-Grundfläche im EG abzüglich der Konstruktionsgrundfläche (ca. 15%) ermittelt werden.

Wohn-/Nutzfläche:

$$EG = (8,50 \text{ m} \times 5,25 \text{ m}) \times 0,85 = 37,93 \text{ m}^2$$

Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche wird daher mit rd. 38 m² angenommen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnräume:

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation: unbekannt, Außenbeleuchtung vorhanden

Sanitäre Installation: unbekannt

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: unbekannt, nicht berücksichtigt

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: aufgrund der Gebäudegröße eingeschränkt zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal (den Fenstergrößen nach zu urteilen)

3.3.6 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Die Fenster wurden erneuert.

Maßnahmen zur Wärmedämmung: Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.4 Gerätehaus

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude: Eingeschossiges Gebäude, als Gartenhaus mit Überdachung in Holzrahmenbauweise ausgeführt. Das Gebäude ist augenscheinlich nicht unterkellert. Das Dach ist als Satteldach mit Pfannendeckung ausgeführt.

Baujahr: unbekannt

Außenansicht: Holzverschalung

3.4.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart: Holzrahmenbauweise

Fundamente: unbekannt

Außenmauerwerk: Holzverschalung

Türen und Tore

Seitentür: keine festgestellt

Tore: zweiflügeliges Holzdrehtor

3.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro, Heizung und Wasserversorgung

Elektroinstallation: unbekannt, Außenbeleuchtung vorhanden

Heizung: keine festgestellt

Wasserversorgung: keine festgestellt

3.4.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: keine festgestellt

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

3.4.5 Beschreibung der Nutzeinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Gartenhaus:

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

3.5 Außenanlagen

Die gesamten Außenanlagen sind parkähnlich angelegt. Es sind befestigte Wege und Stellplatzflächen, eine ausgedehnte Rasenfläche mit vereinzelt Bäumen, Pflanzbeeten und eine Doppelteichanlage vorhanden. Die Einfriedungen bestehen aus überwiegend hohen Hecken und Holzlamellenzäunen. Seitlich des Hauses und im hinteren Bereich der Straße „Schwarzer Weg“ sind zwei Toranlagen vorhanden.

3.6 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

3.6.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

Vorbemerkungen:

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die Besichtigung beschränkte sich auf eine straßenseitige Außenbesichtigung.

Die Baumängel/Bauschäden, bzw. der eventuelle Instandhaltungsstau werden in zwei Teilbereiche unterteilt und unterschiedlich berücksichtigt.

- sichtbare Baumängel/Bauschäden im Außenbereich (dieser Abschnitt)
- von außen nicht sichtbare oder nur ansatzweise erkennbare Baumängel/Bauschäden im Innenbereich als Risikoabschlag (vgl. Abschnitt 4.8).

In diesem Abschnitt werden nur die sichtbaren Baumängel/Bauschäden des Außenbereichs berücksichtigt.

Baumängel/Bauschäden,
Instandhaltungsstau:

- An der Fassade des Haupthauses sind leichte Putzschäden vorhanden.
- Einzelne Dachpfannen sind schadhaft.
- Das DG-Fenster an der südwestlichen Giebelwand ist schadhaft.
- Die Giebelverkleidungen benötigen einen neuen Schutzanstrich.

Die Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Funktionstüchtigkeit und fachgerechte Erstellung der außer Betrieb befindlichen Installationen wird unterstellt.

3.6.2 Wirtschaftliche Wertminderung des Außenbereiches

Wirtschaftliche Wertminderung: Für die vorgenannten Baumängel/Bauschäden des Außenbereiches wurde nach sachverständiger Schätzung ein **Wertabschlag in Höhe von rd. 4.000,00 €** festgestellt.

Die vorgenannte Summe wird sowohl in der Sachwertberechnung als auch in der Ertragswertberechnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Die Höhe der tatsächlichen Kosten kann deutlich von den hier angegebenen Kosten abweichen, weil Materialbemusterungen, Abweichungen bei der Ausführung bzw. Einbringen von Eigenleistungen und aktuelle Marktsituationen nicht berücksichtigt werden. Zudem können bei der zerstörungsfreien Sichtprüfung verdeckte Baumängel bzw. Bauschäden durch die eingeschränkte Einsehbarkeit unerkannt geblieben sein.

Gebäudezustand: Der bauliche Zustand ist insgesamt als gut anzusehen.
Es ist ein geringer Unterhaltungsstau erkennbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Wohnhaus mit Nebengebäuden im Außenbereich bebauten Grundstücks Gemarkung Echthausen, Flur 1, Flurstück 139, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Schwarzer Weg 2, Jägerskotten; des unbebauten Grundstücks Gemarkung Echthausen, Flur 1, Flurstück 76, Gebäude- und Freifläche, Schwarzer Weg 2 und des unbebauten Grundstücks Gemarkung Echthausen, Flur 1, Flurstück 79, Landwirtschaftsfläche, Jägerskotten, allesamt in 58739 Wickede (Ruhr), zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Schwarzer Weg 2

Grundbuch Echthausen	Blatt 1058	lfd. Nr.: 1	
Gemarkung Echthausen	Flur 1	Flurstück 76	Fläche: 12 m ²

Grundbuch, Landwirtschaftsfläche, Jägerskotten

Grundbuch Echthausen	Blatt 1058	lfd. Nr.: 2	
Gemarkung Echthausen	Flur 1	Flurstück 79	Fläche: 5 m ²

Grundbuch, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Schwarzer Weg 2, Jägerskotten

Grundbuch Echthausen	Blatt 1058	lfd. Nr.: 3	
Gemarkung Echthausen	Flur 1	Flurstück 139	Fläche: 2.565 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland – wie nachfolgend noch ausgeführt wird – grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehen üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges.

Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantieren Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten – Vergleichskaufpreisverfahren oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) – Vergleichsfaktorverfahren

Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung

Hinweis:

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im Geschäftsverkehr vorrangig an allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs.

5 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.4 Bewertung des Grundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV 21 vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV 21) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis:

(Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlte oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
oder
- c) i.S.d. § 20 ImmoWertV 21 geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

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
und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

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 wird wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt 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 Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) 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 (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als Sachwertobjekt anzusehen.

4.3 Bodenwertermittlung

Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften- wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenwert. Für bebaute Grundstücke können besondere marktbedingte Gegebenheiten gelten.

4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

Gemeinde:	Wickede
Postleitzahl:	58739
Gemarkungsname:	Wimbern
Ortsteil:	Wimbern
Bodenrichtwertnummer:	1240
Bodenrichtwert:	55 €/m ² (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2023-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
----------------------	----------------

Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Mischgebiet
Ergänzende Nutzung:	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl:	II
Tiefe:	40 m
Bemerkung:	Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

4.3.2 Ermittlung des Bodenwerts

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	1
Flurstücke:	76, 79 und 139
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	Bebaute Fläche im Außenbereich
Grundstücksflächen:	12 m ² , 5 m ² und 2.565 m ²
tats. Nutzung:	Die Flurstücke 76 und 79 sind als fiktiv unbebaute Arrondierungsflächen zu beurteilen. Wirtschaftlich nutzbar sind diese Flurstücke nur in Verbindung mit einem angrenzenden größeren Flurstück (kein freies Marktgeschehen).
	Das Flurstück 139 ist mit den baulichen Anlagen bebaut.

Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gesamtgrundstück, bestehend aus den vorgenannten drei Flurstücken.

Die Flurstücke 76 und 79 sind kleinere Teilflächen mit ungünstigen Zuschnitten, die an die Erschließungsanlage „Schwarzer Weg“, angrenzen. Beide Flurstücke sind aufgrund der Größe und Form nicht selbständig nutzbar. Beide Flurstücke befinden sich im Zuwegungsbereich des Flurstücks 139. Bei einer gesonderten Veräußerung an Dritte, die nicht Eigentümer des Flurstück 139 sind, würden bauordnungsrechtlich unzureichende Verhältnisse entstehen, wenn keine baulichen Veränderungen an der Erschließung vorgenommen werden. Die Erschließung wäre nicht mehr sichergestellt, weil der Eigentümer des Flurstücks 139 nur über die Flurstücke 76 und 79 auf sein eigenes Flurstück kommt. Aus diesem Grunde handelt es sich um eine wirtschaftliche Einheit.

Bewertung des Gesamtgrundstücks

Aufgrund der besonderen Anordnung und Abhängigkeit der einzelnen Flurstücke zueinander erfolgt zunächst eine Gesamtbewertung.

Bei dem Flurstück 139 handelt es sich aufgrund der Außenbereichssatzung um eine fiktive Übergröße. Das Flurstück ist teilbar und entsprechend der Außenbereichssatzung weiter bebaubar.

In der Sach- und Ertragswertberechnung wird nur ein Flächenanteil von 1.000 m² (Teilfläche A) berücksichtigt, weil so der Bodenrichtwert für Wohnbebauungen im Außenbereich definiert ist (Modellkonformität). Die übrige Fläche wird als selbständig nutzbare Teilfläche (Teilfläche B) als boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) berücksichtigt.

Die Flurstücke 76 und 79 werden ebenfalls gesondert berücksichtigt.

Die für die Teilung erforderlichen Aufwendungen (Vermessungskosten usw.) werden ebenfalls als boG berücksichtigt.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)		55,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	55,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 06.02.2024 ¹⁾	±	0,00 €
Anpassung an die Nutzung ²⁾	×	1,00
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	55,00 €/m ²
Anpassung an die Geschosszahl ³⁾	×	1,00
Grundstückstiefenanpassung ⁴⁾	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	55,00 €/m ²
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	55,00 €/m ²
Grundstücksfläche ($12\text{ m}^2 + 5\text{ m}^2 + 2.565\text{ m}^2 = 2.582\text{ m}^2$)	×	2.582,00 m ²
Gesamtbodenwert		rd. 142.010,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- ¹⁾ Der Bodenrichtwert ist im letzten Jahr konstant zum Vorjahr geblieben. Nach schriftlicher Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses wurde der Bodenrichtwert für das Geschäftsjahr 2024 nicht angepasst.
- ²⁾ Der Bodenrichtwert ist für die Wohnnutzung im Außenbereich ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- ³⁾ Der Bodenrichtwert ist für die zweigeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit ist somit nicht erforderlich.
- ⁴⁾ Der Bodenrichtwert gilt für eine Grundstücksgröße bis 1000 m². Eine Anpassung des Richtwertes an die Grundstücksgröße ist nicht erforderlich, weil eine fiktive Teilung berücksichtigt wurde.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wurden die Bodenwerte zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 wie folgt geschätzt.

Aufgrund der Einstufung als wirtschaftliche Einheit wird davon ausgegangen, dass alle Flurstücke zusammen veräußert werden.

Daher entfällt auf das Flurstück 76 mit einer Größe von 12 m², ein Bodenwert in Höhe von 660,00 €, somit rd. **660,00 €**.

Der Bodenwert des Flurstücks 79 mit einer Größe von 5 m² wurde in Höhe von 275,00 €, somit rd. **280,00 €** festgestellt.

Der Bodenwert der Teilfläche A des Flurstücks 139 mit einer Größe von 1.000 m² wurde in Höhe von 55.000,00 €, somit rd. **55.000,00 €** festgestellt.

Der Bodenwert der Teilfläche B des Flurstücks 139 mit einer Größe von 1.565 m² wurde in Höhe

von 86.075,00 €, somit rd. **86.000,00 €** festgestellt.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjekts zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I. 1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen

Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Dies wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhende Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude	Gartenhaus
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	369 m ²	90 m ²	50 m ²
NHK, Gebäude (inkl. BNK)			
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	667,00 €/m ²	566,00 €/m ²	380,00 €/m ²
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	246.123,00 €	50.940,00 €	19.000,00 €
NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)			
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	1.000,00 €		
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)			
Baupreisindex (BPI) 08/2023 (2010 = 100)	179,1	179,1	179,1
Regionalfaktor (= ortsübliche Herstellungskosten)	1,0	1,0	1,0
Herstellungskosten (inkl. BNK)			
• Normgebäude	440.806,29 €	91.233,54 €	34.029,00 €
• besondere Bauteile	1.791,00 €		
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)	442.597,29 €	91.233,54 €	34.029,00 €
Alterswertminderung			
Modell	linear	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre	50 Jahre
Restnutzungsdauer	21 Jahre	21 Jahre	21 Jahre
• prozentual, Normgebäude	73,80 %	73,80 %	58,00 %
• Betrag, Normgebäude	325.315,04 €	67.330,35 €	19.736,82 €
• prozentual, besondere Bauteile	73,80 %		
• Betrag, besondere Bauteile	1.321,76 €		
• prozentual, besondere Einrichtungen			
• Betrag, besondere Einrichtungen			
Zeitwerte (inkl. BNK)			
• Betrag, Normgebäude	115.491,25 €	23.903,19 €	14.292,18 €
• Betrag, besondere Bauteile	469,24 €		
• Betrag, besondere Einrichtungen			
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	115.960,49 €	23.903,19 €	14.292,18 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	=	154.155,86 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	12.332,50 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	166.488,36 €
Bodenwert, Teilfläche A (vgl. Bodenwertermittlung)	+	55.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	221.488,36 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,22
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	270.215,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Bodenwert der selbständig nutzbaren Teilfläche B	+	86.075,00 €
Teilungskosten, Flurstück 139	-	5.000,00 €
Renovierungs- und Instandsetzungskosten (vgl. Abschnitt 3.6.2)	-	4.000,00 €
	=	347.290,80 €
Sachwert	rd.	347.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 2	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; Holzzargen
Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden (Wägungsanteil 5,0 %)	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC; Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, Raum hoch gefliest
Heizung (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 3	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6,0 %)	
Standardstufe 3	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Hinweise:

Die Beschreibung der Standardstufe beinhaltet nur typische Merkmale. Abweichend davon können Merkmale hier aufgeführt sein, die im Bestand nicht vorhanden sind aber in der Wertigkeit mit dem vorhandenen gleichzusetzen sind.

Bei der Einstufung des Ausstattungsstandards wurde vorausgesetzt, dass die festgestellten Mängel/Schäden beseitigt werden.

Bei nicht prüfbaren Gewerken wurde eine wahrscheinliche Standardstufe gewählt.

Aufgrund des derzeitigen Erscheinungsbildes werden bei dem Wohnhaus und dem Nebengebäude die gleichen Standardstufen angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus und Nebengebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1				
Dach	15,0 %		1			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1		
Innenwände und -türen	11,0 %			1		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1			
Fußböden	5,0 %			1		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1		
Heizung	9,0 %			1		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	26,0 %	51,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: frei stehend
Gebäudetyp: Typ 1.32

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	23,0	142,60
2	690,00	26,0	179,40
3	790,00	51,0	402,90
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 724,90

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	724,90 €/m ² BGF
Abweichende Gebäudeart: frei stehend	x	1,00
Abweichende Bauweise: Fachwerkhäuser (Eiche)	x	0,92
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	666,91 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd.	667,00 €/m² BGF

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Gartentreppen	469,24 €
Summe:	469,24 €

Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses wurde wie folgt festgestellt:

$$\text{EG} = 11,25 \text{ m} \times 10,75 \text{ m} = 120,94 \text{ m}^2$$

$$\text{EG} = 1,30 \text{ m} \times 4,85 \text{ m} = 6,31 \text{ m}^2$$

$$\text{OG} = 11,25 \text{ m} \times 10,75 \text{ m} = 120,94 \text{ m}^2$$

$$\text{DG} = 11,25 \text{ m} \times 10,75 \text{ m} = 120,94 \text{ m}^2$$

$$= 369,13 \text{ m}^2$$

somit rd. 369 m^2

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: frei stehend
Gebäudetyp: Typ 1.22

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	585,00	23,0	134,55
2	650,00	26,0	169,00
3	745,00	51,0	379,95
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 683,50

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert = 683,50 €/m² BGF

Abweichende Gebäudeart: frei stehend x 1,00

Abweichende Bauweise: Fachwerkhäuser (Eiche) x 0,92

Abweichende Nutzung: Wochenend-/Ferienhäuser x 0,90

modifizierter NHK 2010 Grundwert = 565,94 €/m² BGF

Normalherstellungskosten 2010 rd. **566,00 €/m² BGF**

Die Brutto-Grundfläche des großen Nebengebäudes wurde wie folgt festgestellt:

$$\text{EG} = 8,50 \text{ m} \times 5,25 \text{ m} = 44,63 \text{ m}^2$$

$$\text{DG} = 8,50 \text{ m} \times 5,25 \text{ m} = 44,63 \text{ m}^2$$

$$= 89,26 \text{ m}^2$$

somit rd. 90 m^2

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Gartenhaus

Nutzungsgruppe: Carports
Anbauweise: frei stehend
Gebäudetyp: Typ 14.5

Für Gartenhäuser wurden keine NHK veröffentlicht, daher wurde auf die Gebäudeart Carports zurückgegriffen. Es wurde der doppelte NHK-Wert angesetzt, weil die Bauweise höherwertiger ist (Außenwände, Fenster, Türen, Satteldach).

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	380 €/m ² BGF
Abweichende Gebäudeart: frei stehend	x	1,00
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	380,00 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd.	380,00 €/m² BGF

Die Brutto-Grundfläche des Gartenhauses wurde wie folgt festgestellt:

$$\begin{aligned} \text{EG} &= 6,00 \text{ m} \times 4,20 \text{ m} = 25,20 \text{ m}^2 \\ \text{DG} &= 6,00 \text{ m} \times 4,20 \text{ m} = 25,20 \text{ m}^2 \\ &= 50,40 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

somit rd. 50 m²

Anmerkungen:

An dieser Stelle sei erwähnt, dass vorgenannte Einzelbeträge nur deshalb mit Nachkommastellen berücksichtigt werden, um die Nachvollziehbarkeit beim Gutachtenleser zu erhöhen und Rundungsdifferenzen zu vermeiden. Hier soll keinesfalls der Eindruck entstehen, dass dadurch eine höhere Genauigkeit erreicht wird. Bei der Bewertung darf nicht außer Betracht gelassen werden, dass sich im Hinblick auf zukünftige Modernisierungen die Restnutzungsdauer verändert und daraus resultierend auch die Zeitwerte der besonderen Bauteile und Einrichtungen verändern.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) wurde von mir aus den vorliegenden Grundrisszeichnungen durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen,

für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zum Wertermittlungsstichtag wurde der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt letztmalig für November 2023 ermittelt und lag bei 179,1 Punkten.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

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.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen (Zeitwerte)	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8 % der Gebäudesachwerte	12.332,50 €
Summe	12.332,50 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wegbefestigungen und Randeinfassungen
- Bepflanzungen
- Blechgartenhaus
- Teichanlage
- Einfriedungen

Der Oberflur-Gastank wurde in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gebäudealter

Das Baujahr des Wohnhauses wurde mit 1900 angenommen. Das Gebäude ist somit rd. 124 Jahre alt.

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.

Da jedoch das Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abstellt und aus diesem Modell der Sachwertfaktor übernommen wurde, wird die GND mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus 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 in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Es wurde unterstellt, dass Wohnhaus und Nebengebäude zusammen errichtet wurden. Wann das Gartenhaus errichtet wurde konnte ebenfalls nicht zweifelsfrei festgestellt werden.

Wohnhaus

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
<u>geschätztes Gebäudealter:</u>	<u>124 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	überschritten

Nebengebäude

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
<u>geschätztes Gebäudealter:</u>	<u>124 Jahre</u>
Restnutzungsdauer:	überschritten

Gartenhaus

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
<u>Tatsächliches Gebäudealter:</u>	<u>unbekannt</u>
Restnutzungsdauer:	Annahme, wie Wohnhaus

Bestimmung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung (Wohnhaus und Nebengebäude)

Für die Bestimmung des Verkehrswertes ist sowohl beim Sachwertverfahren als auch beim Ertragswertverfahren die Restnutzungsdauer ein wesentlicher Preis bestimmender Faktor. Bei Gebäuden, die bereits eine verhältnismäßig lange Standzeit aufweisen, bzw. über die übliche Gesamtnutzungsdauer hinaus genutzt werden, können durchgreifende Modernisierungen und Instandsetzungen die Restnutzungsdauer (RND) verlängern. Die Verlängerung der RND wird jedoch nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen.

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ein Modell entwickelt, mit dem allgemein die durch Modernisierung bedingte Verlängerung der RND von Gebäuden plausibel und nachvollziehbar bestimmt werden kann. Die so genannte Punktraster-Methode ist in Fachkreisen anerkannt und liefert die zuverlässigsten Ergebnisse. Hierbei kann bei der Vergabe der Punkte auch von der max. Punktzahl abgewichen werden und es können sachverständig Teilpunkte vergeben werden.

Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen (Wohnhaus und Nebengebäude)

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Erreichte Gesamtpunktzahl		2

Bei der Außenbesichtigung wurde lediglich die Modernisierung der Außenfenster festgestellt. Es ist aber auch erkennbar, dass die Fassade saniert wurde. Die Dachentwässerung und die Dacheindeckung ist augenscheinlich älter, aber auch nicht bauzeittypisch. Es ist anzunehmen, dass die Innenausstattung ebenfalls, zumindest teilweise erneuert wurde. In der Wertermittlung wurden daher kleine Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung (4 Modernisierungspunkte) unterstellt.

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	Modernisierungs- punktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Die so ermittelte Gesamtpunktzahl dient zur Bestimmung der modifizierten Restnutzungsdauer in nachfolgend aufgeführter Tabelle. Für ältere Modernisierungen können, falls vorher nicht berücksichtigt Teilpunkte vergeben werden.

(Modifizierte) Restnutzungsdauer

Gebäudealter	Modernisierungsstandard (Gesamtpunktzahl aus vorgenannter Tabelle)				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	56

Der interpolierte Mittelwert der modifizierten Restnutzungsdauer bei einem Gebäudealter von > 80 Jahren und 4 Modernisierungspunkten wurde mit 21 Jahren festgestellt.

Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Gebäudealters (> 80 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (rd. 80 Jahre) wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßem Gebrauch und erforderlicher Instandhaltung aufgrund der Modernisierungen auf 21 Jahre geschätzt. Das fiktive Gebäudealter liegt demnach bei 80 Jahre – 21 Jahre = 59 Jahre. Das fiktive Baujahr liegt bei 2024 – 59 Jahre = **1965**. Es wird dabei vorausgesetzt, dass die Mängel und Schäden ordnungsgemäß beseitigt werden und die Instandhaltung kontinuierlich durchgeführt wird.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt. Im Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses sind die aufgrund einer Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Sachwertfaktoren in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert angegeben.

Danach liegen Kaufpreise unter zusätzlicher Berücksichtigung der eingeschätzten Marktgängigkeit und der Hinterhoflage des Bewertungsobjektes für gleichartige Grundstücke in der Region etwa 22 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (ins Besondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (ins Besondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des

(marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Dies wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhende Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnnutzung	211		5,00	1.055,00	12.660,00
Nebengebäude	Wohnnutzung	38		5,50	209,00	2.508,00
Gartenhaus	Abstellraum		1		50,00	600,00
Summe					1.314,00	15.768,00

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht vermietet, sondern überwiegend eigen genutzt. Mietverträge liegen nicht vor. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		15.768,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (29,20 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	4.603,56 €
jährlicher Reinertrag	=	11.164,44 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,69 % von 55.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	379,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	10.784,94 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 0,69 % Liegenschaftszinssatz und n = 21 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,487
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	210.166,13 €
Bodenwert, Teilfläche A (vgl. Bodenwertermittlung)	+	55.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	265.166,13 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	265.166,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Bodenwert der selbständig nutzbaren Teilfläche B	+	86.075,00 €
Teilungskosten, Flurstück 139	–	5.000,00 €
Renovierungs- und Instandsetzungskosten (vgl. Abschnitt 3.6.2)	–	4.000,00 €
	=	342.241,13 €
Ertragswert	rd.	342.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen konnte von mir nur überschlägig durchgeführt werden. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktübliche Nettokaltmiete

Die marktübliche Nettokaltmiete, die in vorstehender Ertragswertberechnung Anwendung gefunden hat, wurde auf Grundlage des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegels der Gemeinde Wickede (Ruhr), Stand 01.03.2023 ermittelt.

Wohnungsmiete, Wohnhaus

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualterklasse, Gruppe III, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1961 und 1971 (fiktives Baujahr) bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, Mittelwert		5,00 €/m ²
Mietwert laut Mietspiegel:		rd. 5,00 €/m²

Die angesetzte Wohnfläche übersteigt die max. Wohnfläche des Mietspiegels. Dennoch wird der vorgenannte Mietwert angesetzt. Dies wird damit begründet, dass es sich um ein Wohnhaus in der Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser handelt.

Wohnungsmiete, Nebengebäude

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualterklasse, Gruppe III, Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1961 und 1971 (fiktives Baujahr) bezugsfertig wurden, normale Wohnlage, Mittelwert		5,00 €/m ²
Zulage für Kleinwohnungen	+ 10 %	+ 0,50 €/m ²
Mietwert laut Mietspiegel:		rd. 5,50 €/m²

Wie das Gebäude tatsächlich genutzt wird, ist ungewiss. Aufgrund der Bauweise und der neuen Fenster wird eine Wohnnutzung/Büronutzung oder Nutzung als Wochenend- oder Ferienhaus angenommen.

Miete, Gartenhaus

Das Gartenhaus macht einen höherwertigen Eindruck, sodass es im Mietansatz nicht unberücksichtigt bleiben kann. Es wird ein Mietwert in Höhe von 50,00 €/Mon., ähnlich einer Garage als erzielbar angesehen.

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.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf die Einheit [€/m²] Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je

Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass das Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten basieren auf der II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2015, aktualisiert gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 auf den 01.01.2024.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Wohnungen (bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude): 351,00 €/Jahr

Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 46,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 13,80 €/m² Wohnfläche pro Jahr

Garagen: 102,00 €/Garage pro Jahr

Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

Angesetzte Verwaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	2 Stck.	x	351,00 €/Stck.	=	702,00 €
Garagen oder ähnliche Einstellplätze	1 Stck.	x	46,00 €/Stck.	=	46,00 €
				Σ	748,00 €

Angesetzte Instandhaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	249 m ²	x	13,80 €/m ²	=	3.436,20 €
Garagen	1 Stck.	x	104,00 €/Stck.	=	104,00 €
				Σ	3.540,20 €

Angesetztes Mietausfallwagnis:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	15.768,00 €	=	315,36 €
				Σ	315,36 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = **4.603,56 €**

prozentualer Anteil vom Rohertrag = **29,20 %**

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der zu erwartenden Restnutzungsdauer und der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Der regionale Liegenschaftszinssatz für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurde gemäß dem Berechnungsmodell (vgl. Grundstückmarktbericht 2023) mit 0,69 % angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Wertänderungen durch Grundstücksbelastungen

Öffentlich-rechtliche Belastungen

Im Baulastenkataster ist zum Flurstück 139 ein Abwasserleitungsrecht eingetragen. Nach Auskunft des Fachdienstes des Kreises Soest, wird die Eintragung in Kürze von amtswegen gelöscht, weil die zugehörige Baumaßnahme nicht ausgeführt wurde. Eine Wertänderung ist daher nicht erforderlich.

Privatrechtliche Belastungen

In Abt. II des zugehörigen Grundbuchblattes Echthausen 1058 ist lediglich der Zwangsversteigerungseintrag eingetragen (vgl. Abs. 2.4, Seite 8).

Lfd. Nr. 1 zu 1, 2, 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Werl, 011 K 009/23). Eingetragen am 22.06.2023.

- Die Eintragung wird mit Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht, daher ist im Zwangsversteigerungsverfahren vom Sachverständigen innerhalb des Verfahrens wegen einer möglichen Doppelberücksichtigung kein Wert anzusetzen. Bei einer Privatveräußerung ist aufgrund der Eintragung ein spekulativer Abschlag möglich.

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Flurstück 139:

Der **Sachwert** wurde mit
der **Ertragswert** mit

rd. **347.000,00 €**,
rd. **342.000,00 €** ermittelt.

Flurstück 76:

Der Bodenwert = Verkehrswert des Flurstücks 76 wurde mit

rd. **660,00 €** ermittelt.

Flurstück 79:

Der Bodenwert = Verkehrswert des Flurstücks 79 wurde mit

rd. **280,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) der Aussagefähigkeit abzuleiten.

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

Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein üblicherweise zur Eigennutzung bestimmtes Objekt.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 [a] und dem Ertragswert das Gewicht 0,7 [c] beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in befriedigender Qualität (Gebäudemasse aus der Flurkarte, regionaler Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung ebenfalls nur in befriedigender Qualität (Wohnflächenschätzung, örtlicher Liegenschaftszinssatz und Mietspiegel) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,70 [b] und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,70 [d] beigemessen.

Insgesamt erhalten somit	
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,0 (a) x 0,70 (b) = 0,70 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,7 (c) x 0,70 (d) = 0,49.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[347.000,00 \text{ €} \times 0,70 + 342.000,00 \text{ €} \times 0,49] / 1,19 = 344.941,18 \text{ €}$

4.7.5 Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Der Verkehrswert wurde für dieses Bewertungsobjekt ausschließlich für den Wertermittlungstichtag und den angegebenen Zweck ermittelt. Auf Grund der Außenbesichtigung mit schlechter Einsehbarkeit des Bewertungsobjekts, mussten Annahmen beim Ausstattungsstandard, Zustand der Räume und den technischen Anlagen getroffen werden.

Es wurde ein überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Beim Zustand der Räume und der technischen Anlagen wurde daher ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 15 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen aus dem favorisierten Sachwertverfahren vorgenommen.

Sicherheitsabschlag = $154.155,86 \text{ €} \times 0,15 = 23.123,38 \text{ €}$

Verkehrswert unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlages beträgt demnach:
 $344.941,18 \text{ €} - 23.123,38 \text{ €} = 321.817,80 \text{ €}$ **rd. 322.000,00 €**

4.7.6 Verkehrswerte

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Schwarzer Weg 2

Grundbuch Echthausen	Blatt 1058	lfd. Nr.: 1	
Gemarkung Echthausen	Flur 1	Flurstück 76	Fläche: 12 m ²

Grundbuch, Landwirtschaftsfläche, Jägerskotten

Grundbuch Echthausen	Blatt 1058	lfd. Nr.: 2	
Gemarkung Echthausen	Flur 1	Flurstück 79	Fläche: 5 m ²

Grundbuch, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Schwarzer Weg 2, Jägerskotten

Grundbuch Echthausen	Blatt 1058	lfd. Nr.: 3	
Gemarkung Echthausen	Flur 1	Flurstück 139	Fläche: 2.565 m ²

Die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Wohnhaus mit Nebengebäuden im Außenbereich bebauten Grundstücks Gemarkung Echthausen, Flur 1, Flurstück 139, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Schwarzer Weg 2, Jägerskotten; des unbebauten Grundstücks Gemarkung Echthausen, Flur 1, Flurstück 76, Gebäude- und Freifläche, Schwarzer Weg 2 und des unbebauten Grundstücks Gemarkung Echthausen, Flur 1, Flurstück 79, Landwirtschaftsfläche, Jägerskotten, allesamt in 58739 Wickede (Ruhr), wurden entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswerten zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 mit rd.

322.000,00 €

(in Worten: dreihundertzweiundzwanzigtausend Euro) für Flurstück 139 (Wohnhaus) und

660,00 €

(in Worten: sechshundertsechzig Euro) für Flurstück 76 (Arrondierungsfläche) und

280,00 €

(in Worten: zweihundertachtzig Euro) für Flurstück 79 (Arrondierungsfläche)

geschätzt.

Die Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, weil die Eigentümerin zu den Ortsbesichtigungen nicht anwesend war bzw. nicht öffnete. Die Bewertung erfolgte daher auftragsgemäß nach dem äußeren Anschein. In der Wertermittlung wurde ein Risikoabschlag vorgenommen.

Bei den vorgenannten Bewertungsflurstücken handelt es sich aufgrund der Anordnung zueinander sowie der jeweiligen Nutzung, um eine wirtschaftliche Einheit.

Als Sachverständiger bescheinige ich durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe bekannt sind, aus denen ich als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Marl, den 01. März 2024

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Ein einmaliger Ausdruck eventueller im Internet veröffentlichten PDF-Dateien ist nur zur Eigennutzung erlaubt. Veräußerungen der Ausdrucke oder monetäre Verwertung des Inhalts sind untersagt.

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2023
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2023

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest**
Grundstücksmarktbericht des Geschäftsjahres 2023
- [b] **Gemeinde Wickede (Ruhr)**
Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Gemeinde Wickede (Ruhr), Stand 01.03.2023

5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wert-ermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000
- Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000
- Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte von Wickede (Ruhr)
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 5: Amtliche Auskünfte