



Datum: 21.09.2023

Gutachten-Nr.: 6212-23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Einfamilienhaus und zwei Fertiggaragen
bebaute Grundstück in
59192 Bergkamen, Lünener Straße 66 a



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, 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. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

Grundbuch von:	Bergkamen
Blatt:	4277
Gemarkung:	Oberaden
Flur:	9
Flurstück:	568
Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 014 K 004/23
Wertermittlungstichtag:	19.07.2023

Verkehrswert (unbelastet): 450.000,- €
in Worten: vierhundertfünfzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 85 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 9-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung und Baugrund	11
3	Rechtliche Gegebenheiten	14
3.1	Grundbuch	14
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	15
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel	15
3.4	Denkmalschutz	15
3.5	Bauleitplanung	15
4	Gebäudebeschreibung	17
4.1	Gebäude	17
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1	20
4.3	Rohbau des Gebäudes	21
4.4	Innenausbau/Ausstattung	23
4.5	Beschreibung des Bauteils 2	26
4.6	Außenanlagen	26
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
5.1	Baumängel und Bauschäden	27
6	Grundstückszubehör	28
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	28
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)	29
9	Verkehrswertermittlung	30
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	30
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung	31
9.3	Bodenwertermittlung	33
9.4	Ertragswertermittlung	35
9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	36
9.4.3	Ertragswertberechnung	38
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	39
9.5	Sachwertermittlung	41
9.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	41
9.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	42
9.5.3	Sachwertberechnung	45
9.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	46
9.6	Verkehrswert (unbelastet)	52
10	Lasten und Beschränkungen	53
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	54
12	Anlagen	56
12.1	Lagepläne	56
12.2	Flurkarte	58
12.3	Auskünfte	59
12.3.1	Baulastauskunft	59
12.3.2	Altlastenauskunft	60
12.3.3	Auszug-Bebauungsplan	61
12.3.4	Anliegerbescheinigung	62
12.3.5	Wohnungsbindung	63
12.3.6	Bergbauauskunft	64

12.3.7	Bodenrichtwert	69
12.4	Grundrisse /Schnitt.....	71
12.5	Fotos	76
12.5.1	Außenfotos aus Juli 2023.....	76
12.5.2	Außenfotos aus Juli 2021.....	78
12.5.3	Innenfotos aus Juli/2021	80

1 Allgemeine Angaben

Vorbemerkung:	Nachfolgend wird mein Verkehrswertgutachten Gutachten 6017-21 vom 23.08.2021 auf den Wertermittlungsstichtag 19.07.2023 aktualisiert.		
Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 014 K 004/23		
Auftrag vom:	08.05.2023		
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung		
Art des Objektes:	Einfamilienhaus und zwei Fertiggaragen		
Derzeitige Nutzung:	Wohnhaus		
Vermietungsverhältnis:	Das Objekt ist vermietet. Mietvertrag wurde mir nicht übergeben.		
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.		
Wertermittlungsstichtag:	19.07.2023		
Qualitätsstichtag:	19.07.2023		
Ortsbesichtigung:	Datum:	1. Termin:	16.06.2023
		2. Termin:	19.07.2023
	Teilnehmer:		
	1. Termin:		
	Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger		
	2. Termin:		
	Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger		
Besichtigung:	Eine Besichtigung des Gebäudes und des nicht von der Straße einzusehenden Bereiches (Garten / Hof) konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen sowie dem meinem Gutachten 6017-21 vom 23.08.2021.		
	Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.		

- Zeichnungen:** Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.
- Bauakte:** Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnten nicht überprüft, da keine Bauakte beim zuständigen Bauordnungsamt vorlag. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.
- Verwendung des Gutachtens:** Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.
- Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.
- Datenschutz:** Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.
- Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

Vorbemerkung: Die uneingeschränkte Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Dokumente, wie Grundbücher, Akten, sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.04.2023
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Bergkamen
- Auskunft der Stadt Bergkamen zum Denkmalschutz
- Baulastenauskunft der Stadt Bergkamen
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Bergkamen zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Bergkamen zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2023) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Bergkamen
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Aufmaß, Fotos)
- Gutachten 6017-21 des Dipl.-Ing. F. Afsin vom 23.08.2021

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Bergkamen
Ortsteil:	Oberaden

Die Stadt Bergkamen liegt ca. 30 km nordöstlich von Dortmund an der B 61 und B 231 und hat 50.735 Einwohner (Stand: 31.12.2022). Sie hat Anschluss an die Autobahn Köln- Oberhausen- Hannover (Abfahrt Bergkamen) und die Autobahn Bremen- Münster- Köln (Abfahrt Kamener Kreuz bzw. Hamm-Werne).

Die Nordgrenze der Stadt wird von der Lippe, die Ostgrenze von der Bundesautobahn 1 gebildet. Die Südgrenze verläuft ungefähr im Bereich der A 2. Entlang der Westgrenze fließt die Seseke, ein Zufluss zur Lippe. Der Datteln-Hamm-Kanal bindet Bergkamen an das europäische Wasserstraßennetz an.

Bergkamen ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Ruhrgebiet, Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Verwaltungsmäßig gehört die Stadt zum Kreis Unna im Regierungsbezirk Arnsberg sowie zum Landschaftsverband Westfalen-Lippe und zum Regionalverband Ruhr.

In direkter Nachbarschaft befinden sich Kamen, Lünen und Werne (alle im Kreis Unna) und die kreisfreie Großstadt Hamm. Die Stadt hat Realschule, Gymnasium, Sonderschulen für lern- und geistig behinderte Kinder, Studio- Theater, Galerie. Sie ist Sitz chemischer Industrie (Bayer Schering Pharma AG) und von Steinkohlenbergbau. Außerdem wurden neue Industrie- und Betriebe im Industriezentrum Rünthe angesiedelt.

Die heutige Stadt Bergkamen hat sich 1966 durch den Zusammenschluss mit 5 Nachbargemeinden gebildet.

Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und weitergehenden Bedarf bietet die Stadt eine recht vollständige Infrastruktur mit Kindergärten und weiterführenden Schulen, aber auch Sport- und Erholungsanlagen wie modernes Freibad, Hallenbad, Eissporthalle usw. Durch die Sport- und Erholungsanlagen sowie durch angrenzende Feld- und Waldfluren sind die Naherholungsmöglichkeiten recht gut. Durch die ebenfalls gute Autobahnanbindung (siehe oben) sind sowohl Sauerland als auch Münsterland mit Wald- und Wiesenflächen, Seen und Flüssen relativ kurzfristig als Erholungsgebiet erreichbar.

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt westlich des Stadtzentrums von Bergkamen, im Ortsteil Oberaden, auf der nördlichen Straßenseite der Lünener Straße. Nördlich des Grundstücks, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Flächen.

Die Lünener Straße ist in diesem Bereich Landstraße L654 und bietet eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

Quelle: Wikipedia

Oberaden ist ein Stadtteil von Bergkamen in Nordrhein-Westfalen und gehört zum Kreis Unna.

Oberaden ist ein Teil der am 1. Januar 1966 als Zusammenschluss von fünf Gemeinden (Bergkamen, Heil, Oberaden, Rünthe und Weddinghofen) entstandenen Stadt Bergkamen.

Oberaden hat ca. 12.000 Einwohner (Stand: 31.12.2017).

Verkehrsanbindung

Oberaden liegt ca. 6 km vom Kamener Kreuz, dem Schnittpunkt der Autobahnen A1 (Köln–Bremen) und A2 (Hannover–Oberhausen) entfernt. Bis 1983 hatte Oberaden einen Bahnhof an der – damals hauptsächlich und heute ausschließlich dem Güterverkehr dienenden – Bahnstrecke Oberhausen–Osterfeld–Hamm. Heute sind die nächsten Bahnhöfe in den Nachbarstädten Lünen und Kamen. Dorthin verkehren Buslinien. Der ca. sechs Kilometer entfernte Hauptbahnhof Lünen bietet Verbindungen im Takt nach Münster, Dortmund sowie in die Niederlande (Enschede); vom Bahnhof Kamen erreicht man u. a. leicht Hamm und im Westen die großen Ruhrgebietsstädte Dortmund, Bochum, Essen und Duisburg. Auch Düsseldorf (mit vorherigem Halt aller Züge am internationalen Flughafen) und im weiteren Verlauf Köln–Aachen sind ab Kamen umsteigefrei zu erreichen. An den Bahnhöfen Dortmund, Hamm und Münster bestehen Anschlüsse an das IC- und ICE-Netz. Der Flughafen Dortmund mit einer Reihe von Direktflügen, u. a. nach München, London, Kiew, Kattowitz und Mallorca, ist ca. 11 km von Oberaden entfernt.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Bergkamen:	5 km
Bushaltestelle:	650 m
Hauptbahnhof Lünen:	5 km
Autobahnauffahrt A 2:	3 km
Flughafen Dortmund:	20 km
Kindergarten:	1,3 km
Grundschule:	650 m
Gesamtschule:	6,5 km
Gymnasium:	4,5 km

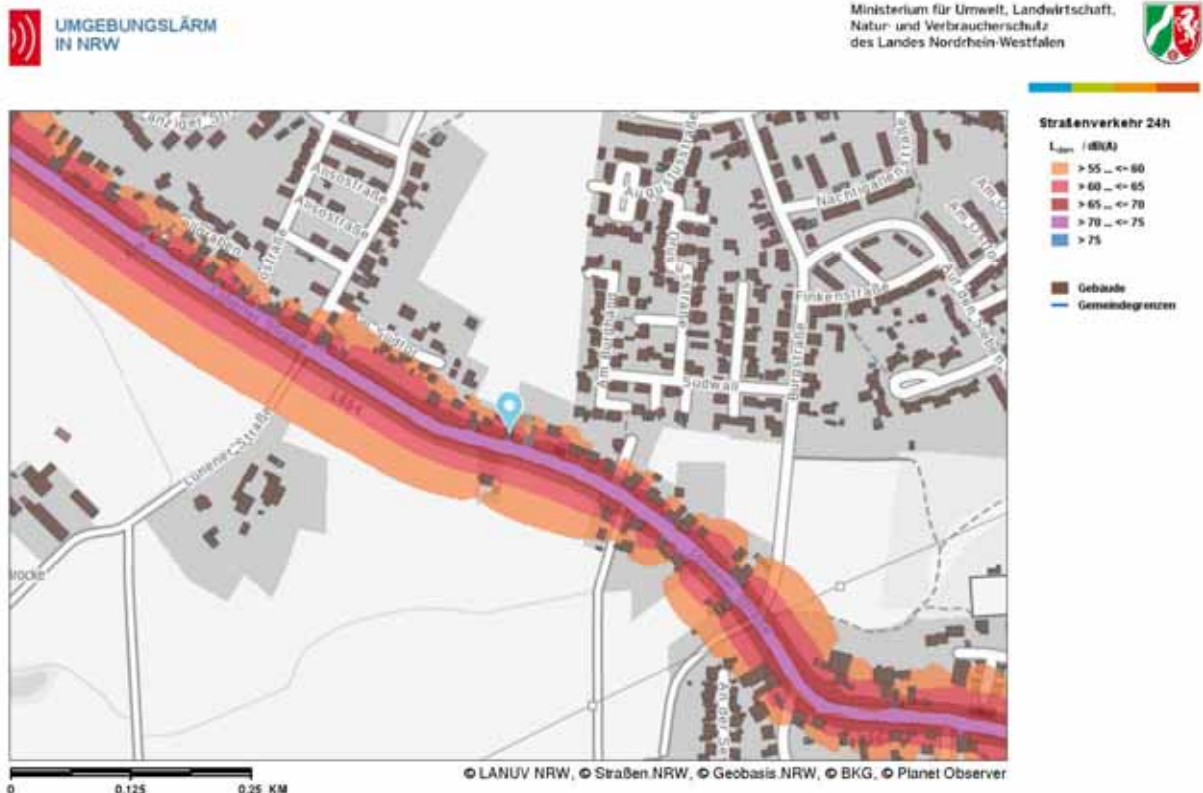
Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind im Ortsteil Oberaden sowie im ca. 5 km entfernten Stadtkern von Bergkamen und im ca. 4,2 km entfernten Stadtkern von Lünen vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Bergkamen oder Lünen abgedeckt.

Wohnlage: Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 2 -geschossiger Bebauung mit teils gewerblich genutzten Bereichen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Immissionen: Lärmbelastungen von der Lünener Straße sind vorhanden.
Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt. (Siehe Anlagen- Umgebungslärm in NRW)



Soziale Lage:

Quelle: wegweiser-kommune.de

Demographischer Wandel
Alle Indikatoren

Indikatoren	Bergkamen 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	48.829	393.934	17.912.134
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,1	-0,2	2,1
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-9,3	-8,5	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	8,8	8,4	9,3
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	11,9	12,3	11,3
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-3,1	-3,9	-2,0
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	62,1	53,7	28,9
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	55,9	48,5	22,3
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	6,2	5,1	6,6
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	15,6	12,8	9,4
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	-8,5	-11,8	22,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	-0,4	0,8	-0,2
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	-1,3	0,2	-1,3
Durchschnittsalter (Jahre)	43,9	45,4	44,1
Medianalter (Jahre)	46,0	48,0	45,7
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	32,1	30,9	31,3
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	33,3	38,2	34,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,0	16,1	16,7
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,2	15,4	17,5
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	14,3	15,9	14,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	5,8	6,7	6,2

Soziale Lage
Alle Indikatoren

Indikatoren	Bergkamen 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	48.829	393.934	17.912.134
Einpersonnen-Haushalte (%)	34,7	34,1	40,3
Haushalte mit Kindern (%)	31,1	30,4	28,9
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	40,4	44,0	43,6
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	50,1	47,7	43,2
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	44.686	50.400	49.710
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	50,7	48,4	47,3
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	31,2	33,0	33,9
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	18,1	18,6	18,8
Arbeitslosenanteil an den SvB (%)	13,2	10,4	9,6
Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%)	k.A.	26,0	24,2
Arbeitslosenanteil der SvB unter 25 Jahren (%)	10,8	8,3	8,9
Kinderarmut (%)	28,3	21,4	20,3
Jugendarmut (%)	21,7	16,1	15,5
Altersarmut (%)	3,0	3,2	4,0
SGB II-Quote (%)	16,0	12,4	11,8
ALG II-Quote (%)	13,3	10,7	10,1

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, Nexiga GmbH, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. :	18 m
mittlere Tiefe, ca. :	62 m
mittlere Breite, ca. :	18 m
Grundstücksgröße:	1.170 m ²
Form:	rechteckige Grundstücksform (Übertiefe 62 m tief)

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) **nicht** mehr anfallen.

Die Straße „Lünener Straße“ ist erschließungsmäßig hergestellt und dient dem öffentlichen Verkehr.

Werden an der Straße wertverbessernde beitragsfähige Ausbaumaßnahmen durchgeführt, sind Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz zu zahlen.

topographische Lage: eben

Straßenart: Haupterschließungsstraße

Straßenausbau: Die Lünener Straße ist zweispurig asphaltiert, einseitig mit Gehweg, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Durchgangsverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Bauwischgarage
eingefriedet durch Zaun

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

*„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna
nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.*

*Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen
Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten
kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine
Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“*

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau
und Energie, Dortmund mit:

*„Das o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen
Bergwerksfeld Monopol II und über einem inzwischen erloschenen
Bergwerksfeld.*

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG AG, Essen.

*(...) .Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage
teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich
des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau
dokumentiert ist.*

*Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre
umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.
Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach
nicht mehr zu rechnen. (...)*

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Herne mit:

*„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Steinkohle
Berechtsame Monopol II.*

*Die bergbauliche Überprüfung hat, (...) ergeben, dass bei geplanten
Neu- bzw. Umbaumaßnahmen weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen
gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau gemäß der §§ 110, 111
BbergG erforderlich sind.*

Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau

wurde 1990 eingestellt.

Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG ist auszuschließen.

Im Bereich des Grundstücks befindet sich eine Störzone. Da kein Abbau mehr betrieben wird, halten wir signifikante Veränderungen an der Störungszone für unwahrscheinlich. (...)

Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen wurde das Wohnhaus inklusive Anbau 1993 angehoben und in diesem Zusammenhang durch unsere Gesellschaft abschlussreguliert.

2013 fand die letzte Messung statt, bei der eine Schiefelage von -4,2 mm/m am Wohnhaus und - 0,9 mm/m am Anbau ermittelt wurde. Diese Messung ergab keine entschädigungspflichtige Schiefelage.“

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Die Wertminderung der bergbaulich bedingten Schiefelage wird auf der Grundlage der Abgeltungsvereinbarung zwischen dem Verband Bergbaugeschädigter Haus- und Grundstückseigentümer e.V. und der Ruhrkohle AG ermittelt. Demnach wird eine Wertminderung in Höhe von 1% des Gebäudewertes je 2mm/m Schiefelage angesetzt. **Die vorhandene Schiefelage führt zu einer Wertminderung von rd. 2% bei dem Wohnhaus.**

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 08.05.2023 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Bergkamen

Blatt: 4277

Ifd. Nr. 5: Gemarkung: Oberaden

Flur: 9

Flurstück: 568

Wirtschaftsart
und Lage: Hof- und Gebäudefläche;
Lünener Straße 66 a

Größe: 1.170 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

Ifd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 5
Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 03.04.2023

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteeinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

Dritte Abteilung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind.

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

3.4 Denkmalschutz

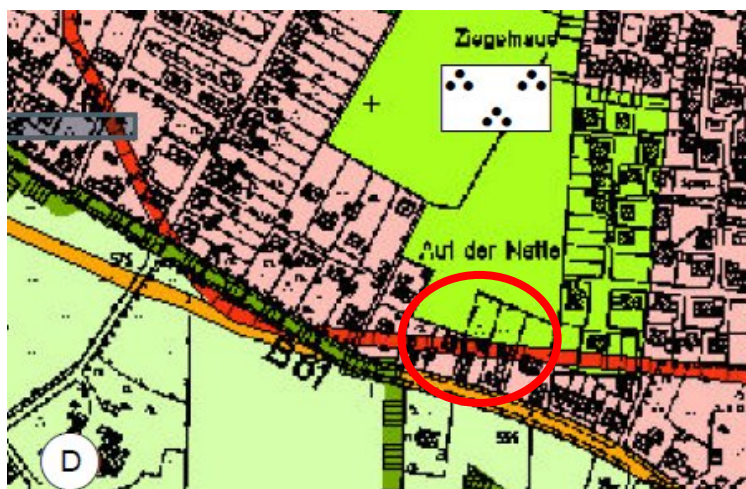
Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass das o. g. Flurstück im Bereich des Bodendenkmals „Römerlager Oberaden“ liegt. Das Denkmalschutzgesetz NRW ist anzuwenden.

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche (südliche Hälfte);

Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung „Parkanlage“ (nördliche Fläche)



Planungsrechtliche Ausweisung:

Auf Anfrage teilt die Stadt Bergkamen mit, dass das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein....“

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

Vorbemerkung:

Die Angaben in der Gebäudebeschreibung beziehen sich auf vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen in Baujahr und der eigenen örtlichen Besichtigung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die Gebäude nach Bauteilen, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan vermerkt sind, nummeriert.

Diese Bezeichnungen werden sowohl im Folgenden beschreibenden, als auch im bewertenden Teil dieses Gutachtens durchgängig verwendet.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Je nach Gebäudeart und Baualter wird stufenweise die Pflicht greifen, potenziellen Käufern und Mietern einen Energieausweis vorzulegen. Ab dem 01.07.2008 für Wohngebäude, die bis Ende 1995 fertig gestellt sind, ab dem 01.01.2009 für später errichtete Wohngebäude und ab dem 01.07.2009 für Nichtwohngebäude.

Ferner bestehen folgende Nachrüstpflichten in Altbauten (nicht bei Ein- und Zweifamilienhäusern):

- Dämmung des Daches, oder:
- Wärmedämmung oberster *nicht begehbarer* Geschossdecken: Verschärfung der Qualität der Wärmedämmung (statt bisher 0,30 Watt/(m²·K) künftig mindestens 0,24 Watt/(m²·K))
- Wärmedämmung oberster *begehbarer* Geschossdecken (Pflicht bis spätestens Ende 2011).

Art der vorhandenen Bebauung:

Bauteil 1:	Einfamilienhaus, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, teilweise unterkellert, 2-geschossig
Bauteil 2:	2 Fertiggaragen
Nutzungsart:	zu Wohnzwecken genutzt
Modernisierung:	überwiegend seit 2014 modernisiert: (wesentliche Maßnahmen) ▪ Fenster ▪ Bäder ▪ Heizkörper ▪ Elektrik ▪ Fallrohre ▪ Klinkerverblendung ▪ Hofbefestigung ▪ Hochterrasse ▪ Eingangsüberdachung und Eingangsstufen ▪ Bodenbeläge/Wandbeläge und Deckenbeläge, außer Kellergeschoss ▪ Hauseingangstür ▪ Innentreppenoberbelag ▪ Einbau Kaminofen
Energiepass/Dichtheitsprüfung:	Ein Energieausweis lag zum Bewertungsstichtag nicht vor. Es ist mir nicht bekannt, ob eine Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen durchgeführt wurde. Eine Wertminderung aufgrund des Fehlens dieser beiden Punkte wird nicht vorgenommen.
Vorbemerkung	Es liegt dem Bauamt kein Bauakte über die Immobilie vor. Aus den Luftbildern der früheren Jahre kann vermutet werden, dass das Objekt aus zwei unterschiedlichen Baujahren besteht. Der südliche Teil des Objektes ist bereits in Luftbildern aus 1925-1930 zu erkennen. In den Luftbildern zwischen 1951-1980 ist dann der nördliche Teil des Objektes zu erkennen, allerdings vermutlich mit einem Flachdach. Wann genau das Dach auf dem nördlichen Teilbereich errichtet wurde, kann nicht festgestellt werden. Für die Wertermittlung wird insgesamt ein mittleres Baujahr 1950 angesetzt.

Bauteil:	1	2
	geschätzt	geschätzt
Baujahr:	ca. 1950	2000
Alter:	ca. 73 Jahre	23 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 38 Jahre	37 Jahre
sonstige bauliche Änderungen:	nicht bekannt	
Konstruktionsart:	konventionell massiv	
Ausstattung:	überwiegend mittlere Ausstattung	
Bauweise:	freistehend	

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Keller:

- 2 Kellerräume von außen zugänglich

Erdgeschoss:

- Diele
- Essen
- Küche
- Wohnen
- Flur
- Gäste-WC

1. Obergeschoss:

- Flur 1/Flur 2
- Schlafen 1
- Schlafen 2
- Bad 1
- Kind
- Bad 2

Dachgeschoss:

- nicht ausgebaut

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belüftung:

gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke, evtl. Holzbalkendecke über Wohnzimmer
	über Obergeschosse:	Stahlbetondecke
Dachform:	Krüppelwalmdach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	Dachgauben mit seitlicher Kunstschieferverkleidung	
Dacheindeckung:	Tondachpfannen	
Schornstein/ Schornsteinkopf:	Ziegelmauerwerk	
Schornstein für Kaminofen:	außenliegendes doppelwandiges Edelstahlrohr	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Klinker (nachträglich angebracht)	
Außentreppen:	Eingangstreppe:	Stahlbeton mit Granitbelag (4 Stufen, mit Zwischenpodest) Podest ohne Oberbelag
	Kellertreppe:	Stahlbeton ohne Oberbelag (4 Stufen), seitlich gemauert, noch unverputzt, unterschiedliche Sorten Ablagen

	Treppe zur Terrasse:	Stahlbeton mit Pflastersteinen provisorisch ausgebaut
Innentreppen:	EG - DG:	Stahlbetontreppe mit Granitbelag (10 Stufen), Brüstungsgeländer in Metallkonstruktion, Wände beidseitig mit Holz verkleidet
	DG:	Wendeltreppe in Metallkonstruktion mit aufgesattelten Holzstufen
Hauseingangstür:	1-flg. Aluminiumkonstruktion, mit Zylinder-Einsteckschloss, tlw. verglast mit Isolierverglasung	
Kellerausgangstür:	1-flg. Kunststofftür, ohne Griff	
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung auf Stahlbetonstüt- zen mit Betondachpfanneneindeckung, von unten mit Holzver- kleidung, als Pultdach an die Fassade angebracht	
	Kelleraußentreppe	
	Dachgaube	
	Hochterrasse	

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Die Angaben zum Innenausbau und zur Ausstattung stammen aus dem Gutachten 6017-21 vom 23.08.2021

Kellergeschoss:

Bodenbelag:	Verbundestrich mit Anstrich
Wandbelag:	Sichtmauerwerk, Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Kappendecke
Sonstiges:	Waschmaschinen auf Sockel aufgesetzt Gaszentralheizung auf ca. ½ m hohem Sockel aufgesetzt Heizungsrohre komplett erneuert

Erdgeschoss:

Wohnen

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Putz mit Anstrich; straßenseitige Wand mit Gipskartonvorsatzschale
Deckenbelag:	abgehängt mit Gipskarton
Sonstiges:	Treppe zum Wohnzimmer mit Granitbelag, ohne Handlauf (7 Stufen), 2 Stützen in der Mitte des Raumes

Eingangsdiele, Küche, Essen

Bodenbelag:	rechteckformatige Fliesen
Wandbelag:	Raufasertapete und Anstrich; Küche: umlaufend Fliesenspiegel vorhanden
Deckenbelag:	abgehängt mit Gipskarton mit Anstrich
Sonstiges:	im Esszimmer Anschluss für einen Ofen vorhanden

Bad

Bodenbelag:	rechteckformatige Granitfliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen, großformatig um die Arbeitsplatten herum unterschiedliche Fliesen
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten Waschbecken, auf großes Holzpodest aufgesetzt Handtuchheizkörper

Obergeschoss:

Schlafen; Kind

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	abgehängt mit Gipskarton

Bad 1 - 3 Stufen höher –

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	abgehängt mit Gipskarton
Ausstattung:	Eckdusche ohne Duschkabine, ca. 1 m x 1 m Dusche Waschbecken auf eine Granitplatte aufgesetzt wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten

Flur

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	ca. 1 m hoch mit Holz verkleidet, darüber Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzverkleidung

im oberen Podestbereich:

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Tapete
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Bad 2

Bodenbelag:	großformatige rechteckige Granitfliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	abgehängt mit Gipskarton, mit Anstrich
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten große Eckbadewanne mit 2 Stufen davor Waschtisch auf eine Granitplatte aufgesetzt großer Handtuchheizkörper

Dachgeschoss:

Dachboden

Bodenbelag:	Verbundestrich
Dachschräge:	nicht gedämmt, keine Unterspannbahn

Fenster:

KG: Glasbausteine

EG-OG:
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung (aus 2014)
mit Rollläden aus Kunststoff, elektrisch betrieben
Fensterbänke in Naturstein

	DG:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung (80er Jahre)
Innentüren:	KG:	keine Türen
	EG-DG:	Holztüren mit Metallzarge
Terrassentür:		1-flg. Dreh-/Kipptür, seitlich fest stehendes Element
Küchenausstattung:		nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:		Anschluss an Versorgungsnetz zeitgemäße durchschnittliche Ausstattung Satellitenanschluss
Warmwasserbereitung:		zentral über Heizung
Art der Beheizung:		Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung
Heizkörper:		Flachheizkörper mit Thermostatventilen Im Wohnzimmer soll im Estrich zusätzlich eine Fußbodenheizung liegen. Die Heizungsrohre der Fußbodenheizung müssten noch angeschlossen werden.
Besondere Einbauten und Einrichtung:		Kaminofen, unten mit Gipsfertigsteinplattenoptik
Bauzustand:		Das Gebäude macht insgesamt einen befriedigenden Gesamteindruck. Es sind allerdings relativ viele fachliche Ausführungsmängel vorhanden.
Instandhaltungszustand:		durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Beschreibung des Bauteils 2

2 Fertiggaragen mit Flachdach, mit Stahlschwingtoren, nicht motorisch betrieben, mit Stromanschluss, kein Wasseranschluss.

4.6 Außenanlagen

Versorgung: Wasseranschluss
Gasanschluss
Stromanschluss
Telefonanschluss

Entsorgung: Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Befestigungen: Zugang, Zufahrt: Betonplatten ca. 215 m²
2 Hochterrassen: 1. ca. 6 x 6 m; Betonplatte ohne Belag, (Rohbauzustand), mit 3-reihiger Kalksandsteinmauer
2. befestigt mit Betonplatten, Randeinfassung zur Hofseite: 4 reihige Ziegelsteine
vor den Garagen: Betonplatten

Gärtnerische Anlagen: Rasen, diverse Sträucher und Büsche, einige Obstbäume

Weitere Außenanlagen: Angebaut an die Garagen: Holzüberdachung in Eigenbau

Einfriedungen: Metallstabzaun, tlw. Hecke mit Maschendrahtzaun

Zustand der Außenanlagen: Der Zustand der Außenanlagen ist als befriedigend zu beurteilen.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Auflistung der Baumängel- und Bauschäden werden alterstypische Abnutzungen, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, nicht berücksichtigt. Die Auflistung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Wesentlichen wird ein Überblick über den aktuellen Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgezeigt.

Baumängel und Bauschäden:

Klinkerausführung an Fenstern und Türen nicht fachgerecht (Fenster/Türen liegen zu weit auf der Innenseite), Fensterbänke fehlen

Klinkerfuge fehlt

Hauseingangstür:
Beiputzarbeiten und Anschlüsse sind nicht fachgerecht

Hauseingangspodest: Oberbelag fehlt

Außenkellertreppe: seitliches Mauerwerk noch nicht richtig verputzt

Kellergeschoss:

Kellerausgangstür: provisorisch eingebaut ohne Griff

relativ viele Elektroleitungen provisorisch, verzogen, noch nicht fachmännisch angebracht

Wanddurchbrüche müssen noch beigeputzt werden

Erdgeschoss:

Viele kleinere Ausführungsmängel (insbesondere Bodenbelag, Heizkörperrohre)

Obergeschoss:

Badezimmer 1: leichte Feuchtigkeitsbildung im Bereich über dem Fenster; (es soll eine Feuchtigkeitsspur von früher sein, da gab es einen Wasserschaden im Dachgeschoss)

Kind: Laminat tlw. mangelhaft verlegt

Außenanlagen

Hochterrasse:
Oberbelag und Brüstungsmauerabdeckung fehlt
Treppenbelag schadhaft

6 Grundstückszubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	KG	7,36	7,04	1	51,81
	EG	16,92	7,04	1	119,12
	OG	16,92	7,04	1	119,12
	DG	16,92	7,04	1	119,12
			BGF	Summe	409,16
Bauteil 2	Fertiggaragen	6	5,85	1	35,10

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage durch Aufmaß ermittelt worden, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Wohnflächenberechnung zum Haus Lünener Str. 66 a, 59192 Bergkamen

EG:

Wohnraum:	$5,92 \times 9,02 - (0,86 \times 1,26 + 1,50 \times 1,20)$	= 50,81 qm
Essplatz:	$2,66 \times 4,345 - 1,02 \times 1,00$	= 10,51 qm
Küche:	$3,34 \times 3,71$	= 12,39 qm
Bad:	$2,33 \times 2,39 + \frac{0,75 + 1,42}{2} \times 0,41$	= 6,01 qm

Diele:	$3,12 \times 2,05 + \frac{1,03 + 1,60}{2} \times 0,41$	= 6,94 qm
		86,66 qm

OG:

Schlafzimmer:	$5,99 \times 4,39$	= 26,30 qm
Schlafzimmer:	$3,97 \times 4,30$	= 17,07 qm
Kind:	$2,73 \times 3,78 - 0,94 \times 0,44$	= 9,93 qm
Bad:	$3,326 \times 3,74$	= 12,44 qm
Bad:	$2,50 \times 2,30$	= 5,74 qm
Flur:	$1,92 \times 4,56 - (2,50 \times 0,90 + 0,20 \times 1,25)$	= 6,26 qm
Flur:	$3,65 \times 2,50$	= 9,13 qm
		86,87 qm

Gesamtfläche: 173,53 qm

Hochterrasse:	$6,0 \text{ m} \times 6,0 \text{ m} \times 0,25 =$	9,0 m ²
Terrasse:	$9,0 \text{ m} \times 3,0 \text{ m} \times 0,25 =$	6,75 m ²

Wohnfläche insgesamt: 189,28 m², rd. 189 m²

9 Verkehrswertermittlung

9.1 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 Gegenstands der Wertermittlung 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.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

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 immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

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 Rendite-objekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Dies ist 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 Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung 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.

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

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 beitragsrechtlichen Zustandes und

- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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 Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB 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. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2023 = 220 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachter-
ausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	40 m

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der
vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der
baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert
zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksgröße (gesamt):		1170 m²
davon:		
Bauland bis 40 m Grundstückstiefe	18,5m x 40m	740 m²
Gartenland ab 40 m Grundstückstiefe		430 m²
Bodenrichtwert, beitragsfrei:		220 €/m²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassungen für Größe:	0%	
- Wertanpassung für Lage:	0%	
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%	
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%	
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%	
Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m²
Baulandwert, beitragsfrei somit:		220 €/m²
Wert des Baulandes, gerundet:		220 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert	
Bauland:	740	220,00 €	162.800,00 €	163.000 €
Gartenland:	430	33,00 €	14.190,00 €	14.000 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	176.990,00 €	
beitragsfreier Bodenwert		rd.	177.000 €	177.000 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Grundstücksgröße:

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Ausnutzung:

Die Anzahl der Vollgeschosse des Wertermittlungsobjekts stimmt mit der für das Richtwertgrundstück ausgewiesenen Geschossigkeit überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an den Zuschnitt:

Das Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

9.4 Ertragswertermittlung

9.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere 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 (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und 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 baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) 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 **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 (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem 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.

9.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

"Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen."

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze

werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)

"Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen."

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen."

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

9.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnen	189,00		5,90	1.115,10	13.381,20
Fertigaragen	2	Garage		2,00	40,00	80,00	960,00
Summe			189,00	2,00		1.195,10	14.341,20

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.341,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.476,32 €
jährlicher Reinertrag	= 10.864,88 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 163.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.630,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.234,88 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 38 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,485
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 290.760,20 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 163.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 453.760,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 13.800,00 €
Ertragswert	= 439.960,20 €
	rd. 440.000,00 €

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Angaben der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) mit Abweichungen entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie), Anlage 1, sowie dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für die Mieteinheit Wohnen :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	2.551,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	267,62
Summe			3.163,12 (ca. 24 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	90,00
Instandhaltungskosten	----	102,00	204,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	19,20
Summe			313,20 (ca. 33 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.
- Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses im Kreis Unna ist für freistehende Einfamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 0,90 % angegeben. Die Standardabweichung

liegt bei +/- 1,33 %.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes insbesondere der Lage, Restnutzungsdauer und Wohnungsgröße wird der Liegenschaftszinssatz mit 1,0 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

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 Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.
Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-13.800,00 €
• bergbaulich bedingte Schiefelage 2%	-4.800,00 €	
• Bauschäden und Baumängel	-23.000,00 €	
• Gartenland ab 40 m	14.000,00 €	
Summe		-13.800,00 €

9.5 Sachwertermittlung

9.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der baulichen Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + baulichen Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

9.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) 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** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. 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 „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarkts.

Werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* $\times$ *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden 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 Normgebäudes 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 Ausstattungsstandards 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

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrung(s)prozent(sätze) in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“¹

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

¹ ImmoWertV § 4 Abs. 3

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

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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)

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 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am 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 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.

9.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Fertigaragen
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	409,15 m²	35,10 m²
Baupreisindex (BPI) 19.07.2023 (2010 = 100)	139,9	139,9
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	751,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.050,65 €/m² BGF	342,76 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	429.873,45 €	12.030,88 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	429.873,45 €	12.030,88 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	38 Jahre	37 Jahre
• prozentual	52,50 %	38,33 %
• Betrag	214.936,73 €	4.210,81 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	214.936,72 €	7.820,07 €
• besondere Bauteile	18.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	232.936,72 €	7.820,07 €

Gebäudesachwerte insgesamt	240.756,79 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 19.500,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 260.256,79 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 163.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 423.256,79 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 465.582,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 13.800,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 451.782,47 €
	rd. 450.000,00 €

9.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Nach der DIN 277 / 2005 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Summe der Grundflächen der Bereiche a, b und c. Die drei Bereiche sind in der DIN 277 / 2005 definiert und stellen sich in dem Beispielsfall wie folgt dar:

- **Bereich a:** überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Kellergeschoss (KG); Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (OG), ausgebautes und nicht ausgebautes Dachgeschoss
- **Bereich b:** überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Durchfahrt im Erdgeschoss, überdachter Balkon bzw. Loggia im 1. OG sowie überdachter Teil der Terrasse im 2. OG
- **Bereich c:** nicht überdeckt In der Abb.: nicht überdeckter Balkon im 2. OG (Dachüberstände werden nicht lotrecht projiziert) bzw. nicht überdachte Terrasse im 2. OG

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller (1),
- Kellerschächte (2),
- Außentreppe (3),
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken) (4).

Herstellungskosten

Anlage 4 ImmoWertV21 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,7	0,3	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	17,5 %	76,5 %	6,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, n. ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	17,5	111,13
3	730,00	76,5	558,45
4	880,00	6,0	52,80
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 722,38 gewogener Standard = 2,9			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 722,38 €/m² BGF
 rd. 722,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: EG, OG, n. unterkellert, n. ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	17,5	120,75
3	790,00	76,5	604,35
4	955,00	6,0	57,30
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 782,40 gewogener Standard = 2,9			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 782,40 €/m² BGF
 rd. 782,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010	Anteil am Gesamtgebäude	NHK 2010-Anteil
-------------	----------	----------------------------	-----------------

	[€/m² BGF]	BGF [m²]	[%]	[€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	722,00	207,24	51	368,00
Gebäudeteil 2	782,00	201,91	49	383,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				751,00

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Fertiggaragen

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Bundesbaupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird, wenn noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21).

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden, wenn benötigt 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

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* · *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Hochterrasse		7.000,00 €
Dachgaube		1.000,00 €
Kelleraußentreppe		1.000,00 €
Eingangstreppe und Überdachung		9.000,00 €
Summe		18.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden wenn vorhanden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angesetzt, da der Gutachterausschuss diesbezüglich bisher keine Angaben gemacht hat.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	7.000,00 €
Befestigung	11.000,00 €
Einfriedigung/Holzüberdachung	1.500,00 €
Summe	19.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird al-

lerdings 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

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

Das ca. 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	1,0	
Einbau isolierverglaster Fenster	2,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0	
Summe	11,0	

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1950 = 73$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 73 \text{ Jahre} = 7$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (38 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 38 \text{ Jahre} = 42$ Jahre). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 42 \text{ Jahre} = 1981$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 38 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

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

Das 2000 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Ausgehend von den Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 2000 = 23 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 23 Jahre =) 37 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (37 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 37 Jahre =) 23 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 23 Jahren =) 2000.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Fertigaragen“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2000

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Durch die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 wurde der Begriff der Alterswertminderung durch den Alterswertminderungsfaktor ersetzt (§ 38 ImmoWertV21). Eine Änderung des Wertminderungsansatzes findet hierdurch nicht statt. Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 10 % 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-13.800,00 €
• bergbaulich bedingte Schieflage 2%	-4.800,00 €
• Bauschäden und Baumängel	-23.000,00 €
• Gartenland ab 40 m	14.000,00 €
Summe	-13.800,00 €

9.6 Verkehrswert (unbelastet)

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, mithin um ein reines Sachwertobjekt. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **450.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **440.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und zwei Fertiggaragen bebaute Grundstück in

59192 Bergkamen, Lünener Straße 66 a

Grundbuch von: Bergkamen

Blatt: 4277

Gemarkung: Oberaden

Flur: 9

Flurstück: 568

zum Wertermittlungstichtag 19.07.2023 in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

450.000,- €

in Worten: vierhundertfünfzigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	862,43 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-73,02 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.380,95 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	31,38
Verkehrswert/Reinertrag:	41,42

10 Lasten und Beschränkungen

Nachfolgend wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung der Wertnachteil für die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen getrennt ermittelt.

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 5

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 03.04.2023

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.
Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

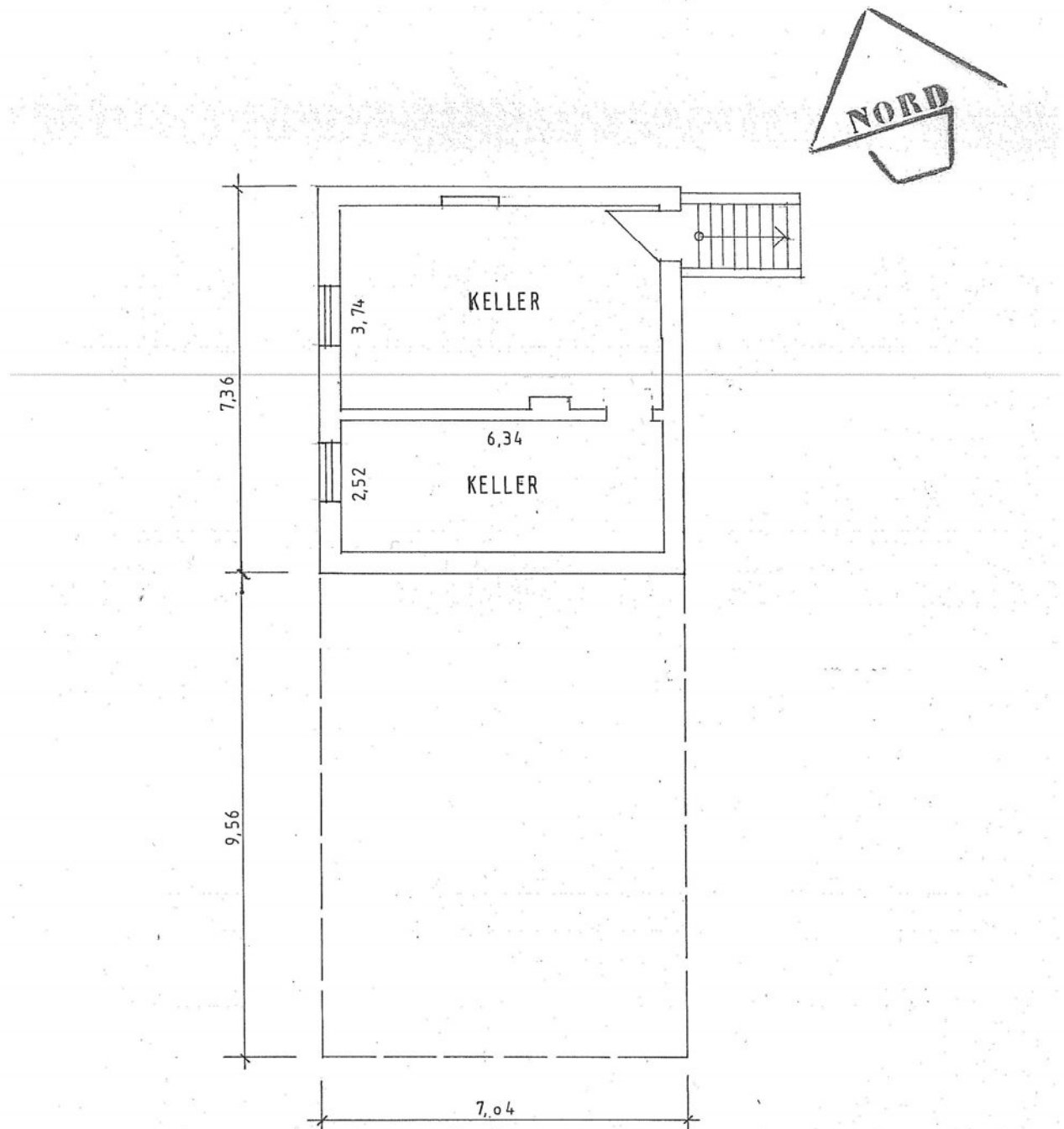
Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 21.09.2023

Dipl.-Ing. F. Afsin

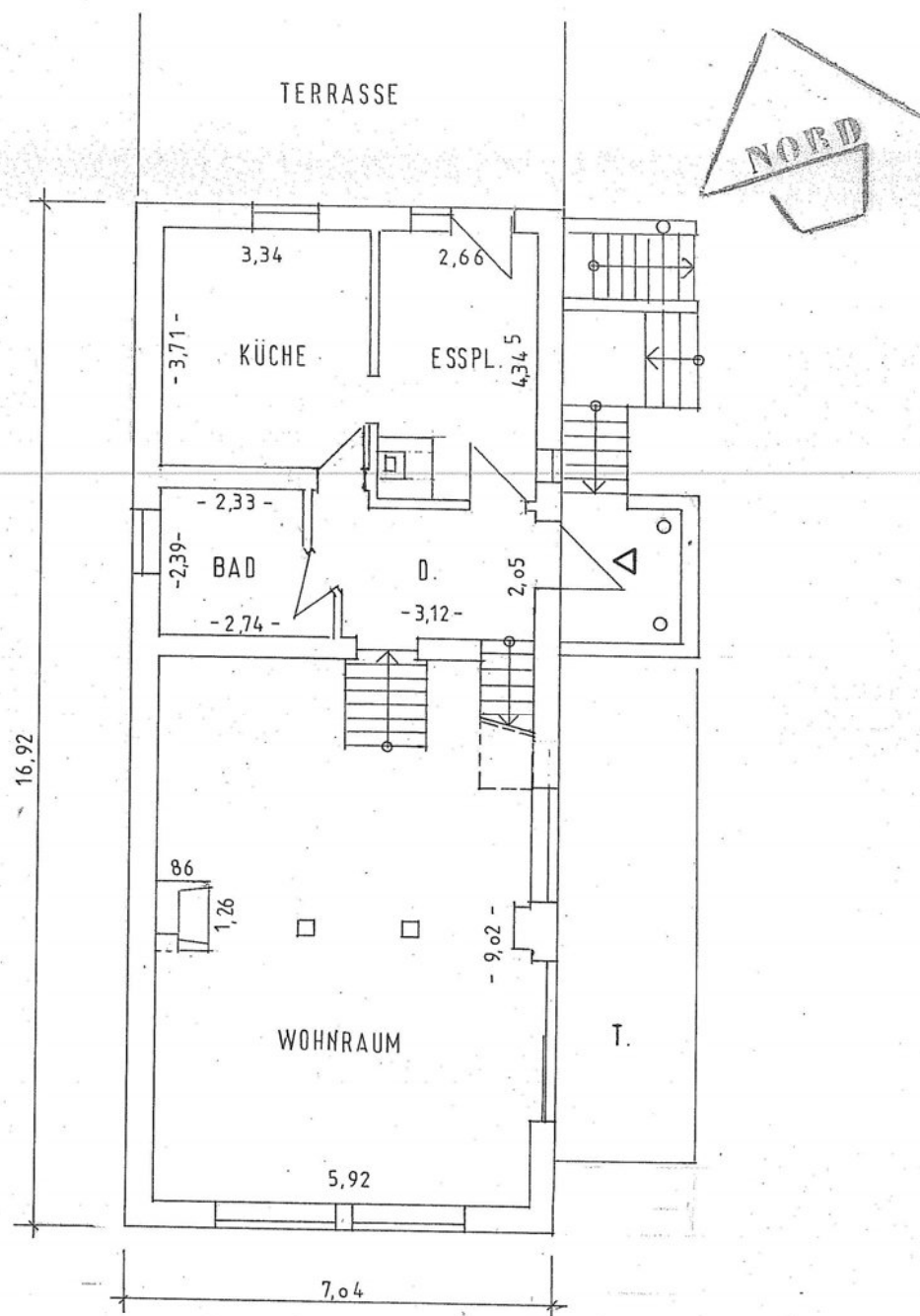
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

12.4 Grundrisse /Schnitt



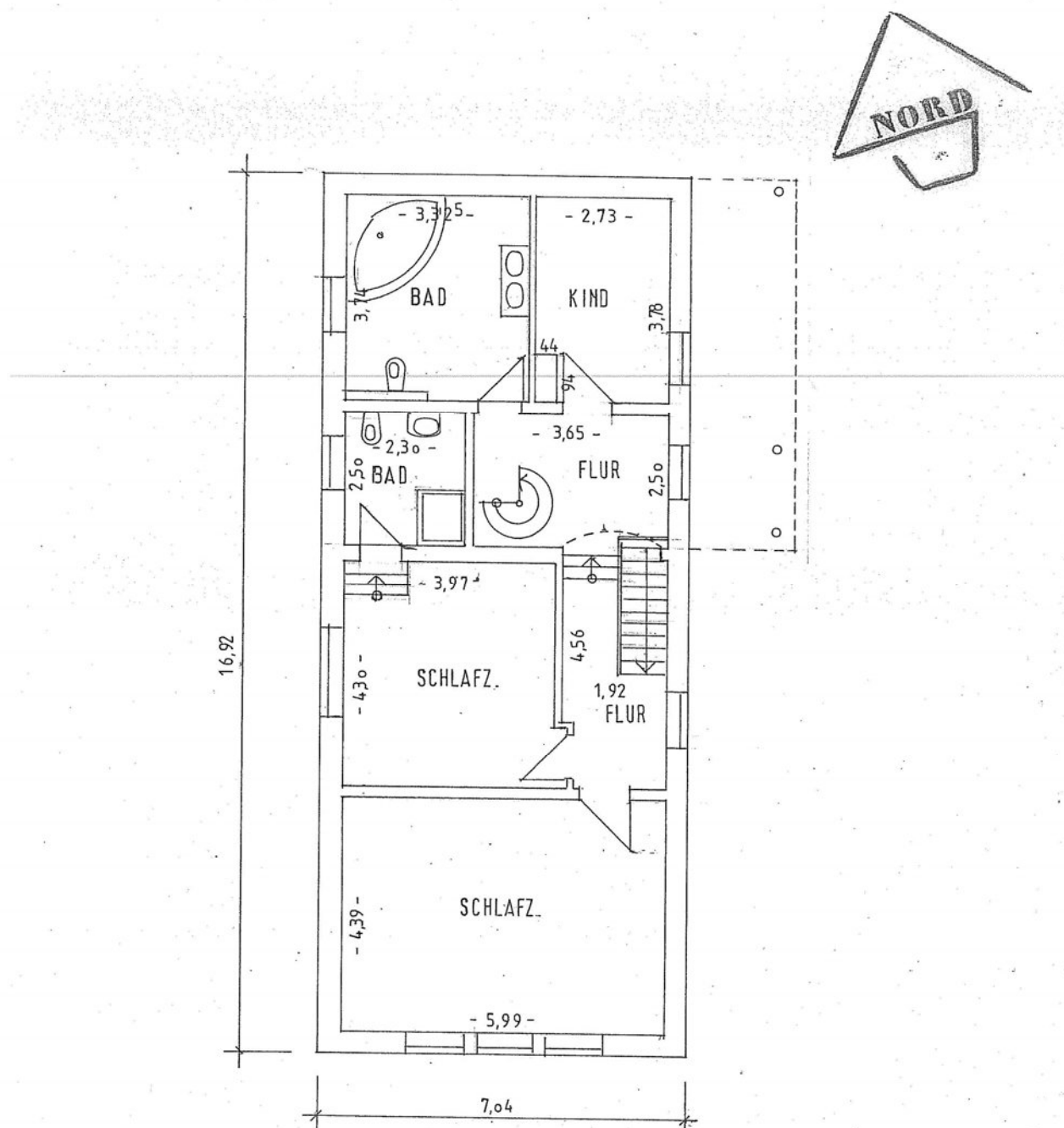
Kellergeschoss
M. 1:100

Bestandszeichnung
Lünener Str. 66a
59192 Bergkamen



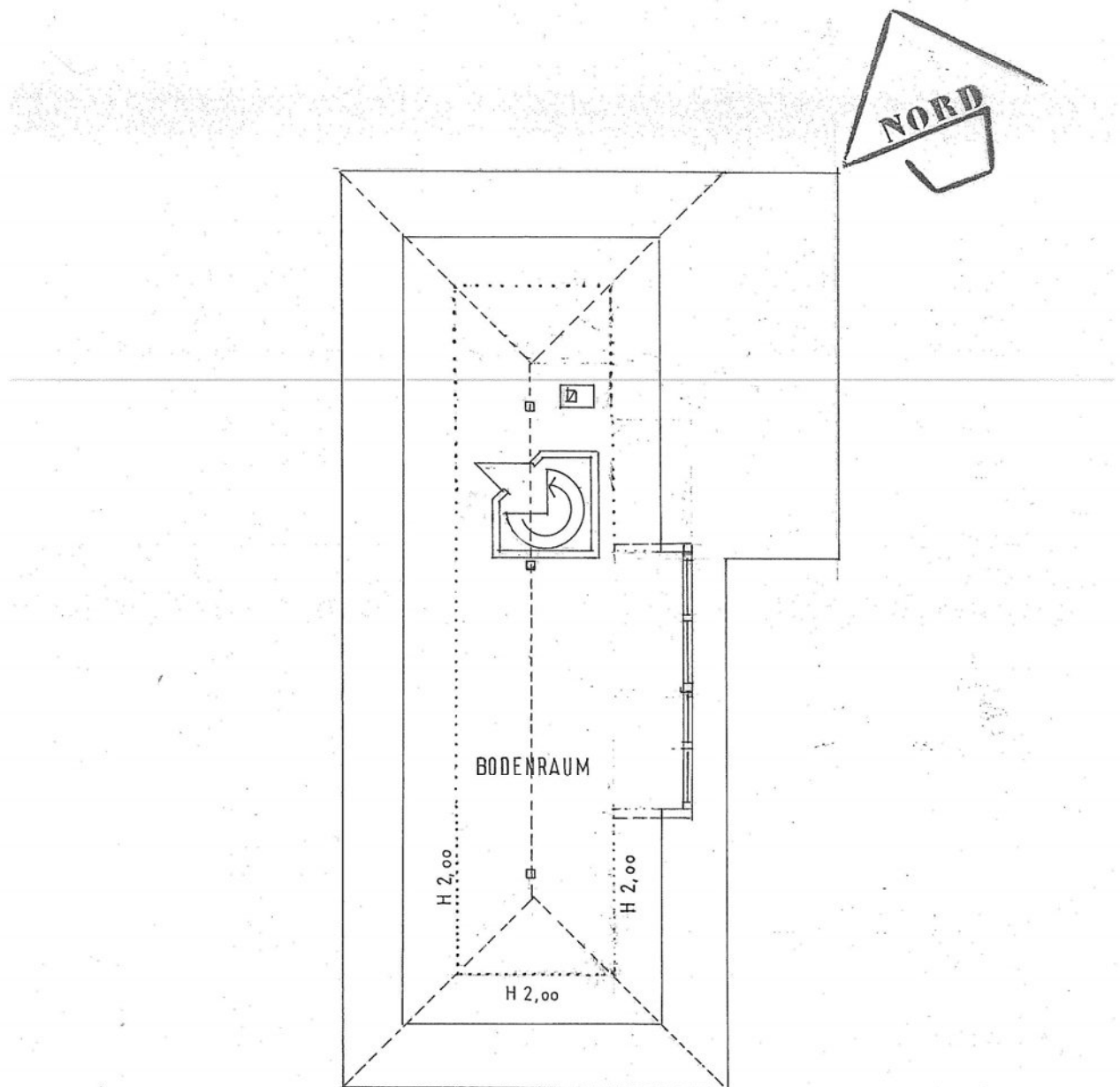
Erdgeschoss
M. 1:100

Bestandszeichnung
Lünener Str. 66a
59192 Bergkamen



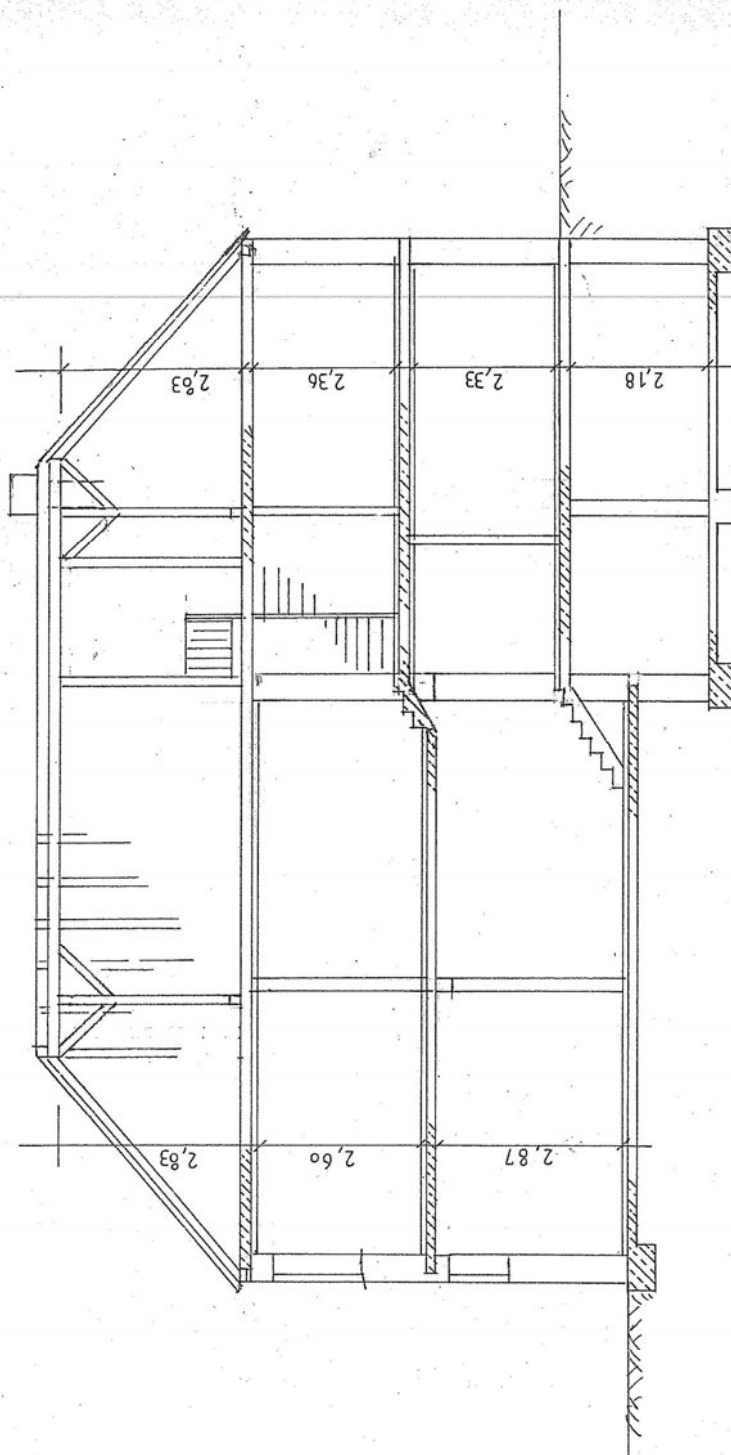
Obergeschoss
M. 1: 100

Bestandszeichnung
Lünener Str. 66a
59192 Bergkamen



Dachboden M.1:100

Bestandszeichnung
Lünener Str. 66a
59192 Bergkamen



Schnitt M.1:100

Bestandszeichnung
Lünener Str. 66a
59192 Bergkamen

12.5 Fotos

12.5.1 Außenfotos aus Juli 2023



Ostansicht



Südostansicht



Nordansicht



Südansicht



Garagen



Nordansicht

12.5.2 Außenfotos aus Juli 2021



Terrasse



Südansicht



Überdachung hinter der Garage



Garten

12.5.3 Innenfotos aus Juli 2021

12.5.3.1 Kellergeschoss



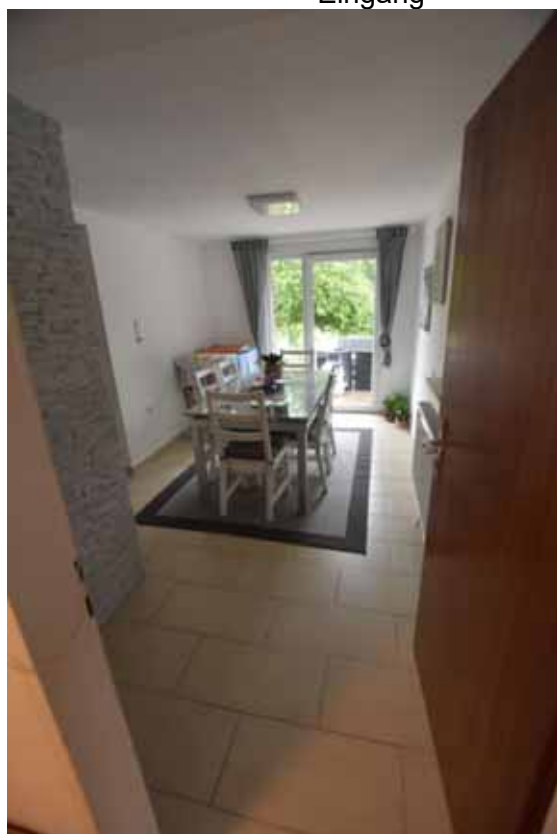
12.5.3.2 Erdgeschoss



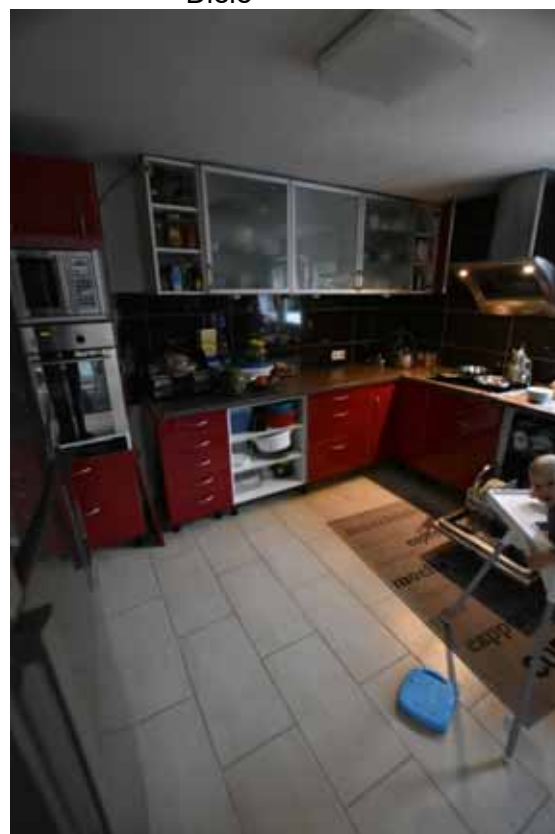
Eingang



Diele



Essen



Küche



WC



Wohnzimmer



Wohnzimmer

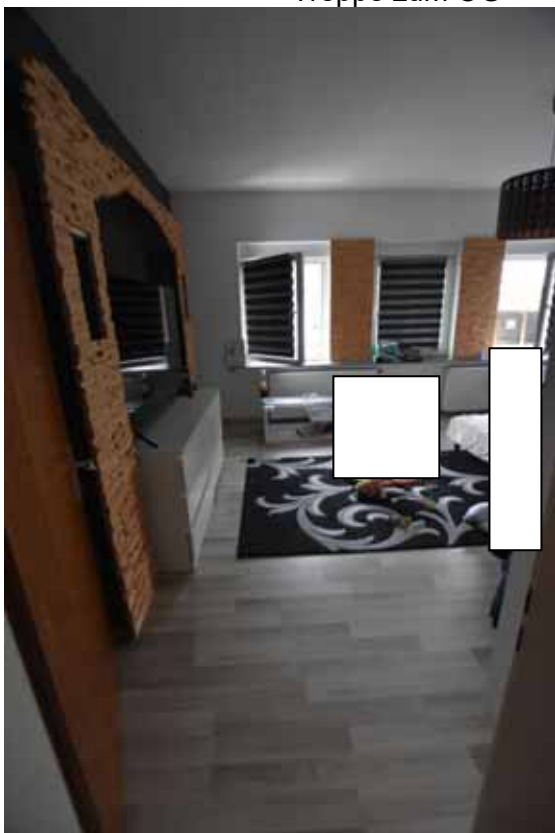
12.5.3.3 Obergeschoss



Treppe zum OG



Flur



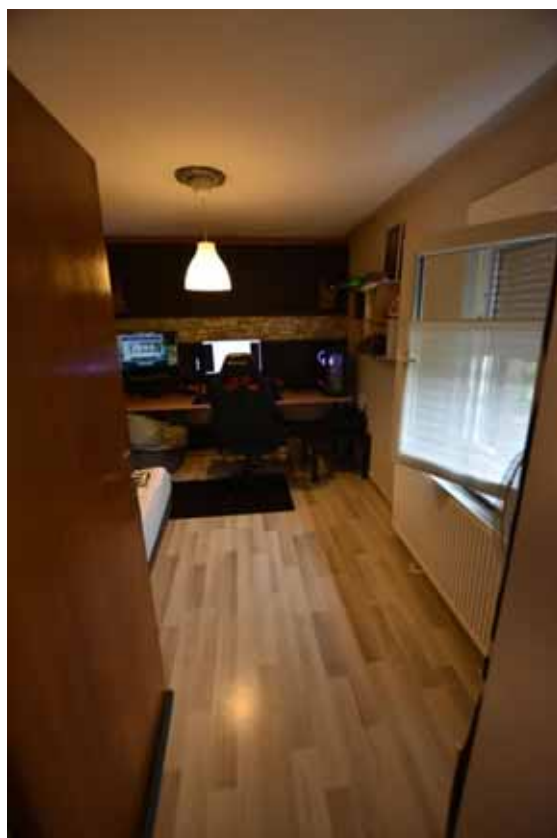
Schlafen



Kind



Bad 1



Kind 2



Bad 2

12.5.3.4 Dachgeschoss

