

Solinger Straße 149
40764 Langenfeld
Tel. 02173 – 20 44 75
Fax. 02173 – 20 44 74
Mobil: 0171 - 4957865

Rolf **Lahmeyer**
Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

Email: rolf.lahmeyer@lahmeyer.consulting

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Marktwert gem. ImmoWertV 2021



Gemarkung Großehöhe, Flur 1,
Flurstück 1652, Gebäude- und Freifläche, Agnes-Miegel-Weg 21, groß 243 m²

VERKEHRSWERT

127.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Velbert
-Zwangsversteigerung-
Nedderstraße 40
42549 Velbert

Aktenzeichen: 014 K 018/24

Bewertungsstichtag: 29.07.2024

Inhalts-Verzeichnis		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksangaben/Grundstücksbeschreibung	8
2.1.	Grundbuchangaben	8
2.2.	Regionale Beschreibung	9
	Grundstückslage, Verkehrsanbindung	10
2.3.	Grundstücksbeschreibung	15
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1.	Beschreibung des Gebäudes	13
3.1.1	Allgemeiner Eindruck /Baumängel und -schäden	15
3.1.2.	Sonstiges	16
3.1.3.	Bauliche Maße	17
3.2.	Beschreibung der Ausstattung	18
3.3.	Beurteilung	21
4.	Ermittlung des Verkehrs (Markt)wertes	22
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.2.	Bodenwertermittlung	25
5.	Sachwertermittlung	28
5.1.	Erläuterung zur Sachwertermittlung	28
5.2.	Ermittlung der Herstellungswerte	28
6.	Ertragswertverfahren	36
6.1.	Mietpreisrecherche	37
6.2.	Jahresrohertrag	38
6.3.	Bewirtschaftungskosten	39
6.4.	Restnutzungsdauer	39
6.5.	Liegenschaftszinssatz	39
6.6.	Bodenwertverzinsung	41
6.7.	Barwertfaktor	41
6.8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
6.9.	Ertragswertermittlung	42
7.	Einschätzung des Verkehrswertes	43

Anlagen-Verzeichnis	
Anlage 1	Fotodokumentation
Anlage 2	Grundrisszeichnungen
Anlage 3	Auszug Liegenschaftskataster
Anlage 4	Bodenrichtwertauskunft
Anlage 5	Baulastenauskunft
Anlage 6	Altlastenauskunft
Anlage 7	Baugenehmigung mit Flächenberechnungen
Anlage 8	Urkunde Notar Horst K. Bank Velbert Nr. 560 für 2006
Anlage 9	Kaufvertrag Dr. Jürgen Harst, Heiligenhaus Nr. 785/2006
Anlage 10	Auflassung Dr. Jürgen Harst, Heiligenhaus Nr. 1097/2006

Literatur-Verzeichnis/zur Verfügung stehende Unterlagen	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
WEG	Wohnungseigentumsgesetz in der im BGBl. Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (BGBl. I S. 1707) geändert worden ist
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie; Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006) 10. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Kleiber/Simon; WertV'98	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021
Kleiber / Tillmann	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes. 1. Auflage 2008
Bernhard Metzger	Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken. 4. aktualisierte Auflage 2010
Ross/Brachmann/ Holzner;	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Velbert Nedderstraße 40 42549 Velbert
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Rolf Lahmeyer Solinger Str. 149 · 40764 Langenfeld
vertreten durch	Rolf Lahmeyer Zertifizierter (EurASCert) Sachverständiger gem. EN 17024 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren
Anschrift des Bewertungsobjektes	Agnes-Miegel-Weg 21 42553 Velbert
Gegenstand der Bewertung	Grundbuch von Großhöhe, Flur 1, Flurstück 1625, Gebäude- und Freifläche, Agnes-Miegel-Weg 21
Zweck der Bewertung	Erarbeitung eines Vorschlages zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Objekt Agnes-Miegel-Weg gelegen
Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes Velbert	<p>Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden Laut Ortsbesichtigung kein Gewerbebetrieb vorhanden</p> <p>Ist etwaiges Zubehör, ein Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, vorhanden? Nein, nicht vorhanden</p> <p>Bestehen bauliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Laut Eigentümer keine vorhanden</p> <p>Sind Baulasten vorhanden? Ja es wurden Baulasten eingetragen (siehe Punkt Baulasten im folgenden Gutachten)</p> <p>Besteht eine Wohnungsbindung? Nein, es besteht keine Wohnungsbindung</p> <p>Sind Altlasten vorhanden? Keine erkennbar</p> <p>Besteht ein Denkmalschutz Nein, es besteht kein Denkmalschutz</p> <p>Sind Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen vorhanden? Laut Ortsbesichtigung keine vorhanden</p>

	Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein? Ja, sie stimmt überein
Datum der Beauftragung	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 26.06.2024 durch das Amtsgericht Velbert. Zwangsversteigerung 014 K 018/24
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag	29.07.2024
Ortsbesichtigung	29.07.2024 <u>Teilnehmer:</u> Herr Rolf Lahmeyer, Sachverständiger Eigentümer Der Sachverständige konnte am Tage der Ortsbesichtigung das Objekt vollständig begehen.
Hinweis zur Gutachtenerstellung	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung.</p> <p>Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich, erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z. B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall konnte der Sachverständige das Bewertungsobjekt eingeschränkt (Keller mit Schimmelbefall und Verdacht auf Schwammbefall) besichtigen.</p> <p>Der Sachverständige hat bereits im Jahr 2022 ein Gutachten für das Bewertungsobjekt erstellt. Deshalb standen ihm Pläne, Zeichnungen und die weiter oben aufgeführten Unterlagen zur Verfügung.</p> <p>In der Bewertung aus 2022 wurde für die Mutter des Eigentümers ein Wohnrecht im Grundbuch eingetragen und im Gutachten 2022 berechnet. Die Mutter des Eigentümers ist inzwischen verstorben und somit wird das Wohnrecht im vorliegenden Gutachten nicht mehr berechnet. Der Sachverständige weist jedoch darauf hin, dass das Wohnrecht noch nicht aus dem Grundbuch gelöscht worden ist.</p> <p>Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 2006 vom Eigentümer geerbt. In dem gleichen Jahr wurde das Grundstück geteilt in die Flurstücke 1626 und 1625. Das Flurstück 1626 wurde verkauft und das Flurstück 1625 befindet sich im Eigentum.</p>

Mit dem Verkauf wurde auch die eingetragene Grunddienstbarkeit verkauft (Bebauungsrecht, Bau einer Fertiggarage).

Auszug aus dem Kaufvertrag (Nr. 1097 für 2006, Notar Dr. Jürgen Harst mit Amtssitz in Heiligenhaus)

....Die Beteiligten bewilligen und beantragen zur Sicherung der Vereinbarung gem. § 5 Ziff. 4 des vorgenannten Kaufvertragen die Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf das dem Eigentümer verbleibende Grundstück Flur 1 Flurstück Nr. 1625 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Kaufobjektes Flur 1 Flurstück 1626.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die später in eine Reihenanlage mit 3 Einheiten weiter bebaut wurde. Der Hauseingang ist mit einem überdachten Hauseingang und Vorgarten ausgeführt.

Das Eigentum weist augenscheinlich keine Modernisierungen auf und verfügt über einen noch stärker vernachlässigten Zustand wie aus dem Jahr 2022. Es befindet sich somit augenscheinlich in einem sehr stark verbrauchten und extrem vernachlässigten Zustand.

Der Sachverständige konnte die Vernachlässigung im Jahr 2022 verifizieren. In den Kellerräumen ist aufgrund eines ehemaligen Wasserschadens eine Beseitigung des Schadens dringend erforderlich, da die Wände und der Boden bereits vollgesaugt mit Feuchte sind.

Der Grund für den damaligen Wasserschaden ist darin zu vermuten, dass die Mutter des Eigentümers Gegenstände in der Toilette entsorgt hat, die dann eine Verstopfung verursachte. Wasser und Kloake verteilte sich im Kellergeschoss.

Laut Ortsbesichtigung wurde der damalige Schaden nicht beseitigt und hat sich seither nunmehr verschlimmert.

Das gesamte Wohnhaus ist mit Unrat bestellt und gleicht einem Messihaus. Des Weiteren befindet sich aufgrund dieses Zustandes überall Schimmel im Bewertungsobjekt. Der Keller wurde nicht Instand gesetzt und der Wasserschaden nicht behoben. Das gesamte Wohnhaus ist nicht bewohnbar.

Alle zur Verwendung genommenen Unterlagen werden dem Gutachten in Anlage beigelegt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet der Wohnbauflächen in normaler Wohnlage.

Die Entwässerung verläuft in die Wimmersberger Straße 31.

Gewerbe	Ohne
Zur Verfügung stehende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudedansichtszeichnungen • Grundbauchauszug Blatt 505 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster • Mietauskunft • Bodenrichtwertinformation • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
Baulasten	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Velbert sind im Baulastenverzeichnis Eintragungen vorhanden:</p> <p>Baulastenblatt Nr. 1122 Lfd. Nr. 1 Übernahme der Verpflichtung aus zu Lasten des Rechtsnachfolgers, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses Grundstück, durch Teilung zukünftig bestehend aus dem Flurstück 325, Teilfläche A und B, Gemarkung Großhöhe, Flur 1, zusammen ein einziges Grundstück bildet (Vereinigungsbaulast nach § 4 Abs. 2 BauO NRW)</p>
Altlasten	<p>Laut Auszug aus dem Kataster über altlastenverdächtige Flächen werden die Flurstücke nicht im Altlastenkataster geführt (schriftliche Auskunft liegt dem Gutachten in Anlage bei). Insofern geht der Sachverständige von Altlastenfreiheit aus. Hinweis: Auch die Kellereinheit und die obigen Wohnräume sind aus gesundheitlichen Gründen als „Altlast“ zu betrachten und entsprechend zu reinigen.</p>
Nutzung	Eigennutzung
Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz vorhanden

Hinweis zur Baulast:

Nach sachverständiger Ansicht ist die eingetragene Baulast als nicht wertrelevant einzustufen, da diese für die derzeit gültige Lage und Bebauung erforderlich war.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1. Grundbuchangaben

Amtsgericht	Velbert		
Grundbuch von	Großhöhe		
Blatt	505		
Flur	1		
Flurstück	1625		
Bestandsverzeichnis	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	1625	Gebäude- und Freifläche, Agnes-Miegel-Weg 21	243 m ²
	Lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis		
	Nr. 3 infolge Flurstücks Zerlegung aufgrund einer Vermessung und gleichzeitiger Flächenberichtigung als Nr. 4 und 5 eingetragen aufgrund Veränderungsnachweis vom 25.08.2006, Nr. 3310-2006/86522, am 11.09.2006		
Eigentümer	xxx		
Abteilung II Lasten u. Beschränkungen	Lfd. Nr. 3/4 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (lebenslanges unentgeltliches Wohnrecht) auflösend bedingt – für Traute Moke geb. Wiezorek, geboren am 22.09.1931. Bezug: Bewilligung vom 11.04.2006 (UR-Nr. 560/06, Notar Horst K. Benk, Velbert). Eingetragen am 03.05.2006.		
	Lfd. Nr. 5/4 Grunddienstbarkeit (Bebauungsrecht, Bau einer Fertiggarage) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Großhöhe Flur 1, Flurstück 1626 (Blatt 2364). Bezug: Bewilligung vom 22.09.2006 (UR-Nr. 1097/2006, Notar Dr. Jürgen Harst, Heiligenhaus). Eingetragen am 23.10.2006.		
	Lfd. Nr. 6/4 Vorkaufsrecht -dinglich- für den ersten Verkaufsfall für a) Hartmut Ehlert, geboren am 02.10.1965, b) Helga Ehlert, geb. Knoblauch, geboren am 28.06.1961, zu je ½ Anteil als Gesamtberechtigte gem. § 472 BGB. Bezug: Bewilligung vom 22.09.2006 (UR-Nr. 1097/2006, Notar Dr. Jürgen Harst, Heiligenhaus). Eingetragen am 23.10.2006.		

	<p>Lfd. Nr. 7/4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Velbert, 014 K 032/21). Eingetragen am 15.10.2021</p> <p>Lfd. Nr. 3 Das Flurstück 1626 (BV-Nr. 5) ist bei nebenstehendem Recht gelöscht.</p> <p>Lfd. Nr. 3 Abt. III Nr. 12 hat Vorrang. Eingetragen am 05.09.21008</p>
Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	Abt. III ist zum Zwecke der Verkehrswertermittlung zur Zwangsversteigerung für die Sachverständige nicht relevant.

Hinweis

Die Mutter des Eigentümers ist laut Eigentümer inzwischen verstorben. Somit wird im vorliegenden Gutachten das Wohnrecht nicht mehr beachtet. Der Sachverständige weist jedoch darauf hin, dass das Wohnrecht im Grundbuch noch nicht gelöscht wurde.

2.2. Beschreibung der Region

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadtteil	Velbert
Einwohner	84.405 (Stand 05.05.2021)
Infrastruktur Bebauung Landschaft Wirtschaft Kultur	<p>Die Stadt Velbert liegt zentral zwischen den Wirtschaftsregionen Rhein, Ruhr und Wupper und ist eingebettet in das Städtedreieck Düsseldorf, Essen und Wuppertal. In einem Radius von 25 km rund um Velbert wohnen ca. 4 Mio. Menschen. 1975 erfolgte der Zusammenschluss von Langenberg, Neviges und Velbert zur Stadt Velbert. Die Ortsteile haben nach dem Zusammenschluss einen Großteil ihres eigenständigen Charakters beibehalten. Sie gehen städtebaulich nicht ineinander über, sondern sind durch die grüne Umgebung mit Wäldern und Wiesen getrennt.</p> <p>Velbert ist traditionell gewachsen und bis heute ein bedeutender Standort für Industrie und Gewerbe. Führend sind die metallbe- und -verarbeitenden Firmen; etwa 40 % der Beschäftigten insgesamt sind hier tätig. Besonders zu benennen ist die Schließ- und Sicherheitstechnik mit Markennamen wie BKS, CES und Wilka; ca. 12.000 Beschäftigte haben ihren Arbeitsplatz im Metallsektor, davon über 5.500 im Bereich Schloss und Beschlag. Velbert verfügt über ein komplettes Angebot aller Schulformen und es existiert ein Kooperationsnetz Schule-Wirtschaft, in das die weiterführenden</p>

Schulen eingebunden sind. Bezüglich Bildung sind zudem das Berufskolleg Niederberg (Wirtschaft, Elektro, Metall) und die Gemeinschaftslehrwerkstatt der Industrie in Velbert zu benennen.

Zahlreiche Hochschulen, Fachhochschulen und Universitäten sind den nahen Großstädten etabliert.

Im Vergleich zu den Großstädten der Region, wurde in Velbert seit 1990 keine nennenswerte Bevölkerungsbewegung verzeichnet. Bezüglich der Arbeitslosenquote, die bei ca. 8 % liegt, wurde im vergangenen Jahreszeitraum ein leichter Abfall registriert.

Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich südlich von Velbert gelegen. Die Bebauung strukturiert sich in der Hauptsache wie das zu bewertende Objekt. Die Besiedlungsdichte insgesamt gestaltet sich aufgelockert.

Verkehrsanbindung:

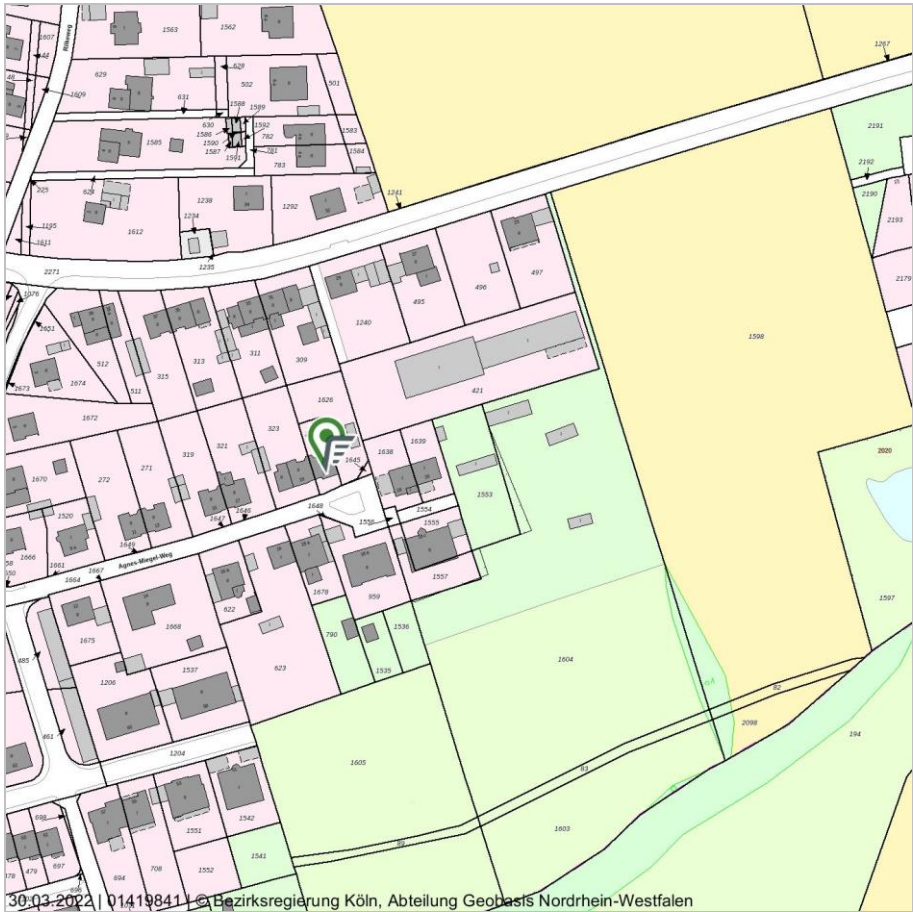
- *Die Straßenanbindung ist als gut zu beschreiben*
- *Umfassende Versorgungsstrukturen, Ladengeschäfte und Dienstleister sowie Gastronomie sind per PKW/öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen*
- *Velbert ca. 5 km*
- *Solingen ca. 22 km*
- *Wuppertal ca. 16 km*
- *Mettmann ca. 13 km*
- *Ratingen ca. 22 km*
- *Langenfeld ca. 34 km*
- *Hilden ca. 25 km*

- *A 44 ca. 6 km*
- *A 3 ca. 18km*

- *Flughafen Düsseldorf ca. 29 km*
- *Flughafen Köln ca. 61 km*
- *Bahnhof Velbert ca. 9 km*

Entfernungen wurden mit Google ermittelt. (geschätzte Werte, ohne Garantie der Richtigkeit)

2.3. Grundstücksbeschreibung

Erschließung der Straße	Der Agnes-Miegel-Weg ist eine zweispurig befahrbare, gepflasterte Anliegerstraße mit Gehweg. Straßenbeleuchtung ist vorhanden und entspricht augenscheinlich dem üblichen innerstädtischen Umfang.
Erschließung des Grundstücks	<ul style="list-style-type: none">• Wasser• Strom• Kanal <p>Der Erschließungszustand entspricht der Ortsüblichkeit</p>
Art der Bebauung	offene Bebauung
Grundstücksgestalt	<p>Das Grundstück wird aus dem Flurstück 1625 gebildet und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Topografie ist eben.</p>  <p>30.03-2022 01419841 © Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen</p>

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutV Abs. 2)	Laut dem Internetportal der Stadt Velbert besteht für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, kein Bebauungsplan. Bauliche Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.
Nachbarschafts-Bebauung	<ul style="list-style-type: none">• Der Agnes-Miegel-Weg ist eine zweispurig befahrbare gepflasterte Verkehrsstraße mit angelegtem Gehweg.• Das Objekt liegt dem Agnes-Miegel-Weg nördlich an und endet in einer Sackgasse mit einem Wendehammer vor dem Objekt• In diesem Bereich sind Wohnhäuser in ähnlicher Bebauung• Öffentliche Parkmöglichkeiten an der Straße teilweise vorhanden
Zufahrt	Eine Zufahrt zum Objekt erfolgt ausschließlich über den Agnes-Miegel-Weg und kann auch nur von dort aus befahren werden.
Pkw-Stellplätze/ Tiefgarage	Keine vorhanden
Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	Keine wertrelevanten erkennbar

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die Beschreibung stützt sich auf die Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen und den Informationen aus den vorhandenen Unterlagen.

3.1. Beschreibung des Gebäudes

Objektart	Ehemals eine Doppelhaushälfte, heute durch weiteren Anbau eine Reinhausanlage mit 3 Einheiten.
Baujahr	ca. 1964 Laut Plänen begann der Bau des Objektes im Jahr 1960. Laut Aussage des Eigentümers wurde das Bewertungsobjekt 1964 fertig gestellt. Der Sachverständige orientiert sich an dem Baujahr 1964 in seinem Gutachten.

Aufteilung/Belegung	Das Wohnhaus wird nur vom Eigentümer bewohnt. Obwohl ein ehemaliger Nachbar in dem Haus lebt, ist kein mietvertraglicher Zustand vorhanden.
Konstruktion	<ul style="list-style-type: none">• Massivbau
Fundament	<ul style="list-style-type: none">• Stampfbeton
Geschosse	<ul style="list-style-type: none">• Kellergeschoss• Erdgeschoss• Obergeschoss• Spitzboden
Dach	<ul style="list-style-type: none">• Satteldach
Fassade	<ul style="list-style-type: none">• Geputzt und gestrichen
Fenster	<ul style="list-style-type: none">• Kunststofffenster mit Thermopenverglasung. Im EG mit Rollläden an den Fenstern
Treppen	<ul style="list-style-type: none">• Treppe in das Obergeschoss gehend mit Kunststein belegt mit Handlauf aus Metall und Handlaufauflage aus Kunststoff• Treppe in das Kellergeschoss aus Beton
Haustür	<ul style="list-style-type: none">• Alutüre mit Verglasung und innerer Verzierung aus Metall

Installationen	Für das Baujahr in für diese Zeit ausreichendem Umfang vorhanden
Heizung	Ölzentralheizung
Modernisierung	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sind keine Modernisierungen erkennbar. Der Eigentümer bestätigte, dass die Ausführungen und Ausstattung ausnahmslos noch aus dem Baujahr vorhanden sind und bis dato keine Modernisierungen getätigt wurden.
Mängel/Schäden Fehlende Instandhaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Im Badezimmer/WC des Kellers ist ein nicht beseitigter Wasserschaden vorhanden • Generell sind die Badezimmer stark verdreckt • Elektronanlagen aus dem Baujahr. Eine Überprüfung des Zustandes der Elektroanlage ist nicht möglich. • Sämtliche Bodenbeläge wie Teppich und teilweise die Wandbeläge sind ebenfalls augenscheinlich aus dem Baujahr und stark verdreckt. • Die Fassade auf der Gebäuderückseite ist verbraucht • Der Bodenbelag der Terrasse ist verbraucht und relativ uneben • Grundsätzlich ist festzustellen das sich vieles noch aus dem Baujahr befindet und dringend erneuert werden muss • Das Objekt wirkt innen sowie auch außen stark verbraucht und nicht bewohnbar • Die einzelnen Räume sind zugestellt mit Unrat • In vielen Räumen des Objektes ist Schimmelbildung an den Wänden und Decken zu erkennen • Die Fassade an der Gebäudevorderseite ist mit Efeu bedeckt • Der Vorgarten ist verwildert

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein Reihenendhaus, mit Satteldach. Die Fassade des Wohnhauses wurde geputzt und gestrichen.

Das Wohnhaus verfügt über ein Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Spitzboden.

Die Zuwegung zum Objekt ist mit Bodenplatten belegt, die relativ uneben sind. Zum Hauseingang gelangt man über Steinstufen mit Metallgeländer. Der Hauseingang ist überdacht. Der Vorgarten ist recht verwildert.

Der Agnes-Miegel-Weg ist gepflastert und endet in einer Sackgasse. Hier ist ein Wendehammer vor dem Bewertungsobjekt.

Im Erdgeschoss wohnte die Mutter des Eigentümers. Das Obergeschoss ist nicht bewohnbar. Der Eigentümer und sein Gast schlafen im EG zwischen dem Unrat. Für die Mutter bestand ein lebenslanges Wohnrecht, welches im Grundbuch noch eingetragen ist. Die Mutter ist zwischenzeitlich verstorben.

Die Aufteilung der Räume ist in jedem Geschoss gleich.

Im Kellergeschoss befinden sich Abstellräume, Wirtschaftsräume, die Heizung und ein Badezimmer. In diesem Badezimmer gab es einen Wasserschaden, der sich auf die anderen Zimmer ausgeweitet hat und nie fachmännisch behoben wurde.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Diele, ein Badezimmer, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein schmales Wäschezimmer und ein weiteres Zimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die Terrasse.

Das Obergeschoss ist dem Erdgeschoss gleich. Hier gelangt man ebenfalls vom Wohnzimmer auf den Balkon.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Terrasse, die starke Vermoosungen und Unebenheiten aufweist. Der Garten ist bepflanzt und leicht verwildert. Einfriedung erfolgt mittels einer Hecke. Von der Terrasse aus gelangt man über eine Treppe mit Metallgeländer in das Kellergeschoss.

Generell ist festzustellen, dass sich das Bewertungsobjekt in einem verbrauchten und nicht bewohnbaren Zustand befindet. Es gleicht derzeit einer Messi Wohnung, da alles zugestellt ist und mit Unrat vermüllt ist.

Das Objekt verfügt über keine wertrelevanten Außenanlagen.

3.1.1. Allgemeiner Eindruck / Schäden

Die Berücksichtigung der Auswirkungen eines vorhandenen Instandhaltungsrückstau und des Gebäudezustandes erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur pauschal im Rahmen einer Wertminderung. Weiterführende Untersuchungen können nur im Rahmen eines Bauschadengutachten durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden durchgeführt werden. Das ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

Schäden/unterlassene Instandhaltung am Wohnhaus

- Im Badezimmer/WC des Kellers ist ein nicht beseitigter Wasserschaden vorhanden
- Generell sind die Badezimmer stark verreckt
- Elektronanlagen aus dem Baujahr. Eine Überprüfung des Zustandes der Elektroanlage ist nicht möglich.
- Sämtliche Bodenbeläge wie Teppich und teilweise die Wandbeläge sind ebenfalls augenscheinlich aus dem Baujahr und stark verreckt.
- Die Fassade auf der Gebäuderückseite ist verbraucht
- Der Bodenbelag der Terrasse ist verbraucht und relativ uneben
- Grundsätzlich ist festzustellen das sich vieles noch aus dem Baujahr befindet und dringend erneuert werden muss
- Das Objekt wirkt innen sowie auch außen stark verbraucht und nicht bewohnbar
- Die einzelnen Räume sind zugestellt mit Unrat
- In vielen Räumen des Objektes ist Schimmelbildung an den Wänden und Decken zu erkennen
- Die Fassade an der Gebäudevorderseite ist mit Efeu bedeckt
- Der Vorgarten ist verwildert

3.1.2. Sonstiges

Hinweise bezüglich „Energieausweis“

Seit dem 01.07.2008 sind in der BRD-Energieausweise für Wohngebäude mit Baujahren bis 1965 und für spätere errichtete Gebäude ab 01.01.2009 vorgeschrieben.

Die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises besteht seit dem 01. Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude.

Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis.

Ab 01. Mai 2014 wurde der energetischen Qualität eines Gebäudes beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses eine höhere Priorität beigemessen:

1. In Immobilienanzeigen müssen bereits die wesentlichen energetischen Kennwerte angegeben werden.
2. Der Energieausweis muss zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegt und spätestens nach dem Abschluss des Vertrages an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden.

Die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises ist im Gebäudeenergiegesetz (GEG § 80) verbindlich geregelt; vorher EnEV.

Aus der aktuellen Bewertungsliteratur kann nicht entnommen werden, dass der Energieausweis einen unmittelbaren Einfluss auf die Bewertung ausübt, wobei die qualitativen energetischen Eigenschaften eines Gebäudes im Rahmen der Bewertung schon berücksichtigt werden. Im Sachwertverfahren bezüglich der Einschätzung der Normalherstellungskosten (Kostenkennwert/Standardstufe) und im Ertragswertverfahren bei der Einschätzung der Marktmiete.

Nach sachverständiger Auffassung kann im Rahmen der besonderen Umstände im Zwangsversteigerungsverfahren die Vorlage eines Energieausweises nicht zwingend gefordert werden, da es sich im Rechtssinn nicht um einen Verkauf, sondern um eine Übernahme durch ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt.

3.1.3. Bauliche Maße

Die Beschreibung bezieht sich grundsätzlich nur auf das wesentliche und insoweit aus den Plänen erkennbare.

Dem Sachverständigen standen bei Gutachtenerstellung Pläne mit Bemaßungen und eine Wohnflächenberechnung zur Verfügung und orientierte sich an diesen.

Hinsichtlich des Kellergeschosses handelt es sich um eine reine Nutzfläche und diese wird vom Sachverständigen nicht in die Wohnfläche mit einbezogen.

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)

Erdgeschoss		
Wohnraum		16,05 m ²
Schlafraum		14,34 m ²
Kinderzimmer		10,83 m ²
Küche		7,69 m ²
Badezimmer		3,44 m ²
Diele		4,37 m ²
Abstellraum		0,99 m ²
Loggia und Sitzplatz		2,43 m ²
Insgesamt Wohnfläche		60,14 m²

Obergeschoss		
Insgesamt Wohnfläche	inkl. Balkon	60,14 m ²

Insgesamt Wohnfläche EG/OG		120,28 m²
-----------------------------------	--	-----------------------------

Bruttogrundfläche (Reihenendhaus)	Einfamilienwohnhaus (Grundfläche - Außenmaß)	252,53 m²
	Kellergeschoss/Erdgeschoss/Obergeschoss x3	84,18 m²
Die Bruttogrundfläche wurde vom Sachverständigen aus den Plänen entnommen.		

3.2. Beschreibung der Ausstattung


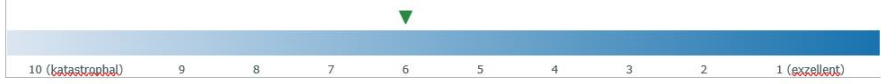
Es erfolgt nun die Beschreibung der einzelnen Wohnräume.

	Reihenendhaus
Nutzung	Eigennutzung
Lage	Agnes-Miegel-Weg 21 * 42553 Velbert
Größe	Wohnfläche ca. 120,28 m²
Raumaufteilung EG (lt. Planzeichnungen)	<ul style="list-style-type: none"> • Küche • Badezimmer • Wohnzimmer • Zimmer • Diele • Schmales Wäschezimmer (Kinderzimmer)
Raumaufteilung OG (lt. Planzeichnungen)	<ul style="list-style-type: none"> • Küche • Badezimmer • Wohnzimmer • Zimmer • Diele • Zimmer
Ausstattung EG Da die Räume z.T. nicht begehbar waren, weil alles zugestellt war, sind evtl. Fehler bei der Beschreibung nicht auszuschließen.	Küche <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Textil belegt • Wände mit Tapete, z.T. mit Fliesenspiegel • Fenster Kunststoff mit Thermopenverglasung und Rolläden Badezimmer <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Bodenfliesen • Wände auf ca. 1.30 m gefliest, darüber Raufaser • Fenster Kunststoff mit Milchglas Wohnzimmer <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Textil belegt • Wände mit Raufaser Schmales Wäschezimmer (Kinderzimmer) <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Textil belegt • Wände mit Tapete

<p>Ausstattung OG</p> <p>Da die Räume z.T. nicht begehbar waren, weil alles zugestellt war, sind evtl. Fehler bei der Beschreibung nicht auszuschließen.</p>	<p>Diele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit PVC belegt • Wände mit Raufaser <p>Zimmer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Textil • Wände mit Raufaser <p>Küche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Textil belegt • Wände mit Tapete, z.T. mit Fliesenspiegel <p>Badezimmer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Bodenfliesen • Wände mit Fliesenspiegel <p>Wohnzimmer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Textil belegt • Wände mit Raufaser • Decke mit Holzpanelen <p>Zimmer 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Textil belegt • Wände mit Tapete <p>Diele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Textil • Wände mit Raufaser <p>Zimmer 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Textil • Wände mit Tapete
<p>Modernisierung/ Instandhaltung</p>	<p>Das Objekt wurde augenscheinlich nicht instandgehalten und befindet sich in einem sehr stark verbrauchten Zustand. Das Haus ist nicht bewohnbar.</p>
<p>Sanitär</p>	<p>Das Badezimmer im EG verfügt über ein Waschbecken, einem WC und einer Badewanne. (nicht begehbar)</p> <p>Das Badezimmer im OG verfügt über ein Waschbecken, einem WC und einer Dusche. (nicht begehbar)</p>

Türen	Alle Türen sind einfache Walmrohtüren und zum Teil, gerade im EG ausgebaut. Laut Eigentümer sind die ausgebauten Türen noch vorhanden und können wieder eingesetzt werden. Eine Überprüfung konnte der Sachverständige nicht vornehmen.
Grundriss-gestaltung/ Besonderheiten -Die Räume sind nicht begehbar-	<p>Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Im EG sowie im OG verfügt die Küche über eine kleine Abstellkammer. Im EG gelangt man über das Wohnzimmer durch eine Fenstertüre in den Garten</p> <p>Im OG gelangt man über eine Fenstertüre auf den Balkon. Vom Garten aus gelangt man über eine Treppe in das Kellergeschoss. Im Eingangsbereich befinden sich die Abgänge zu den Wohneinheiten, ebenso auch der Kellerabgang.</p> <p>Die Fenster sind in der Hauptsache als Kunststofffenster mit Thermopenverglasung und Rollläden ausgeführt.</p> <p>Im Erdgeschoss sowie auch im Obergeschoss gehen alle Räume vom Innenflur ab.</p>
Zustand / Eindruck	Stark verbrauchter und sehr vernachlässigter Zustand
Mängel/Schäden Unterlassene Instandhaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Im Badezimmer/WC des Kellers ist ein nicht beseitigter Wasserschaden vorhanden • Generell sind die Badezimmer stark verdreckt • Elektronanlagen aus dem Baujahr. Eine Überprüfung des Zustandes der Elektroanlage ist nicht möglich. • Sämtliche Bodenbeläge wie Teppich und teilweise die Wandbeläge sind ebenfalls augenscheinlich aus dem Baujahr und stark verdreckt. • Die Fassade auf der Gebäuderückseite ist verbraucht • Der Bodenbelag der Terrasse ist verbraucht und relativ uneben • Grundsätzlich ist festzustellen das sich vieles noch aus dem Baujahr befindet und dringend erneuert werden muss • Das Objekt wirkt innen sowie auch außen stark verbraucht und nicht bewohnbar • Die einzelnen Räume sind zugestellt mit Unrat • In vielen Räumen des Objektes ist Schimmelbildung an den Wänden und Decken zu erkennen • Die Fassade an der Gebäudevorderseite ist mit Efeu bedeckt • Der Vorgarten ist verwildert <p>Der Sachverständige sieht in freier Schätzung eine Wertminderung von mindestens 70.000 € für die Beseitigung der oben benannten Schäden / fehlender Instandhaltung/ Beräumung und Reinigung im Rahmen der weiteren Restnutzungsdauer als sachgerecht an. Der Sachverständige weist darauf hin, dass die oben genannte Wertminderung nicht mit den tatsächlich, eventuell entstehenden Kosten für eine Sanierung bzw. Modernisierung übereinstimmen kann. Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.</p>

3.3. Beurteilung

<p>Wohnlage allgemein</p>	<p>MIKROLAGE</p> <table border="1"> <tr> <td>Wohnumfeldtypologie (Quartier)</td> <td>Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gute neue Einzelhäuser</td> </tr> <tr> <td>Typische Bebauung (Quartier)</td> <td>1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt</td> </tr> </table> <p>INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)</p> <table border="1"> <tr> <td>nächste Autobahnanschlussstelle (km)</td> <td>Anschlussstelle Wülfrath (0,9 km)</td> </tr> <tr> <td>nächster Bahnhof (km)</td> <td>Bahnhof Velbert-Nevinges (2,2 km)</td> </tr> <tr> <td>nächster ICE-Bahnhof (km)</td> <td>Hauptbahnhof Essen Eingang Süd (16,2 km)</td> </tr> <tr> <td>nächster Flughafen (km)</td> <td>Düsseldorf Airport (20,8 km)</td> </tr> <tr> <td>nächster ÖPNV (km)</td> <td>Bushaltestelle Agnes-Miegel-Weg (0,1 km)</td> </tr> </table> <p>VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)</p>  <table border="1"> <tr> <td>Allgemein.Arz.</td> <td>(0,9 km)</td> </tr> <tr> <td>Zahnarzt</td> <td>(2,0 km)</td> </tr> <tr> <td>Krankenhaus</td> <td>(3,3 km)</td> </tr> <tr> <td>Apotheka</td> <td>(0,8 km)</td> </tr> <tr> <td>EKZ</td> <td>(6,6 km)</td> </tr> <tr> <td>Kindergarten</td> <td>(0,8 km)</td> </tr> <tr> <td>Grundschule</td> <td>(1,1 km)</td> </tr> <tr> <td>Realschule</td> <td>(3,1 km)</td> </tr> <tr> <td>Hauptschule</td> <td>(1,5 km)</td> </tr> <tr> <td>Gesamtschule</td> <td>(3,4 km)</td> </tr> <tr> <td>Gymnasium</td> <td>(3,5 km)</td> </tr> <tr> <td>Hochschule</td> <td>(6,8 km)</td> </tr> <tr> <td>DB_Bahnhof</td> <td>(2,2 km)</td> </tr> <tr> <td>Flughafen</td> <td>(20,8 km)</td> </tr> <tr> <td>DB_Bahnhof_ICE</td> <td>(16,2 km)</td> </tr> </table> <p>© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)</p> <p>MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)</p> <p>Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.</p>  <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich laut dem OnGeo Portal in einer mittleren Wohnlage.</p>	Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gute neue Einzelhäuser	Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt	nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wülfrath (0,9 km)	nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Velbert-Nevinges (2,2 km)	nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Essen Eingang Süd (16,2 km)	nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (20,8 km)	nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Agnes-Miegel-Weg (0,1 km)	Allgemein.Arz.	(0,9 km)	Zahnarzt	(2,0 km)	Krankenhaus	(3,3 km)	Apotheka	(0,8 km)	EKZ	(6,6 km)	Kindergarten	(0,8 km)	Grundschule	(1,1 km)	Realschule	(3,1 km)	Hauptschule	(1,5 km)	Gesamtschule	(3,4 km)	Gymnasium	(3,5 km)	Hochschule	(6,8 km)	DB_Bahnhof	(2,2 km)	Flughafen	(20,8 km)	DB_Bahnhof_ICE	(16,2 km)
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gute neue Einzelhäuser																																												
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt																																												
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wülfrath (0,9 km)																																												
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Velbert-Nevinges (2,2 km)																																												
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Essen Eingang Süd (16,2 km)																																												
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (20,8 km)																																												
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Agnes-Miegel-Weg (0,1 km)																																												
Allgemein.Arz.	(0,9 km)																																												
Zahnarzt	(2,0 km)																																												
Krankenhaus	(3,3 km)																																												
Apotheka	(0,8 km)																																												
EKZ	(6,6 km)																																												
Kindergarten	(0,8 km)																																												
Grundschule	(1,1 km)																																												
Realschule	(3,1 km)																																												
Hauptschule	(1,5 km)																																												
Gesamtschule	(3,4 km)																																												
Gymnasium	(3,5 km)																																												
Hochschule	(6,8 km)																																												
DB_Bahnhof	(2,2 km)																																												
Flughafen	(20,8 km)																																												
DB_Bahnhof_ICE	(16,2 km)																																												
<p>Zustand Gebäude</p>	<p>Das Gebäude befindet sich in einem verbrauchten, vernachlässigt und nicht marktgerechten Zustand.</p>																																												
<p>Außenanlagen</p>	<p>Augenscheinlich keine wertrelevanten vorhanden</p>																																												
<p>Hausausstattung und –zustand; Allgemeiner Eindruck</p>	<p>Sehr schlechter Eindruck und Zustand</p>																																												
<p>Entfernung zum Einkauf, Schule, Versorgung usw.</p>	<p>gut</p>																																												
<p>Straßenanbindung</p>	<p>gut</p>																																												

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB die Ermittlung eines marktgerechten Preises, welcher als Verkehrswert bezeichnet wird.

§ 194 BauGB

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

Der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist somit ein fiktiver Preis. Daraus folgt, dass der Kaufpreis eines Grundstückes nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließende Umstände oder Verhältnisse bedeutsam sein.

Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes (der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt) müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Verkehrswertermittlung

**das Vergleichsverfahren,
das Ertragswertverfahren und
das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. 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.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. 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 Kauf fall am wahrscheinlichsten, zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am besten geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten, am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2. Die herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Bewertungsmodell zur Bodenwertermittlung

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 **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt, mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind und die Merkmale des Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Bewertungsfall weist die Bodenrichtwertkarte einen direkt zutreffenden Richtwert für das Grundstück aus.

Das Wohnhaus liegt im vorderen Teil des Grundstücks zur Straße hin, getrennt von einem kleineren Vorgarten.

Hinter dem Haus befindet sich ein kleiner ungepflegter Garten. Die Gartenfläche wurde durch den Verkauf der Garagen- und Gartenfläche so stark verkleinert, dass ein Zugang des Gartens von außen nicht mehr möglich ist. Laut Aussage des Eigentümers hat er ein Übergangsrecht über die Garagenfläche. Dies konnte der Sachverständige nicht überprüfen.

4.1.2.2 Verfahren zur Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig -wie bereits beschrieben - das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Vergleichswertverfahren

Eigentumswohnungen werden in der Regel nach Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Es spielt vor allem die Wohnlage eine besondere Rolle.

Der Verkehrswert wird deshalb vorzugsweise nach Quadratmeterpreisen auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Dazu sind wiederum Kaufpreise von mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Wohnungen erforderlich, welche aus den Kaufpreissammlungen des zuständigen Gutachterausschusses und aktuellen Angeboten recherchiert werden.

Als Problem stellt sich dabei die Tatsache dar, dass auch die über die Gutachterausschüsse abgefragten Vergleichspreise nur auf ein bestimmtes Informationsmaß begrenzt sind und somit der Vergleich in den meisten Fällen pauschalisiert, betrachtet werden muss. Außerdem wird der Verkaufspreis davon beeinflusst, ob es sich um einen Erst- oder einen Wiederverkauf bzw. eine Umwandlung handelt.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Fazit

Der Verkehrswert wird in vorliegendem Fall gem. der vorhandenen Marktsituation/Marktnachfrage aus dem **Sachwert** abgeleitet. Der ausgewiesene Ertragswert wird zu Plausibilitätsgründen dargestellt.

Ab dem 01.01.2022 wird die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 durch die ImmoWertV 2021 abgelöst. Sie ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag ab dem 01.01.2022 anzuwenden. Allerdings sind die dazu erforderlichen Anwendungshinweise (ImmoWertA) bisher noch nicht verbindlich veröffentlicht. Hinzu kommt, dass das für die Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse veröffentlichte regionale Datenmaterial auf die neue Verordnung noch nicht umgestellt werden konnte.

Um die Daten des Gutachterausschusses anzuwenden, gilt der Grundsatz der Modellkonformität. Wenn also die Bewertung im Rahmen der Modelle des jeweiligen Gutachterausschusses erfolgt, weicht die Vorgehenseise von der Gesetzgebung ab. Innerhalb der Bearbeitung erfolgen entsprechende Hinweise/Bezugnahmen.

Die Bewertung wurde gem. § 10 ImmoWertV21 (Grundsatz der Modellkonformität) ausgeführt.

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.2. Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40-47 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone erfasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden von den ortsansässigen Gutachterausschüssen ermittelt

In der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwertkarte ist dem Agnes-Miegel-Weg ein Bodenrichtwert direkt zuordenbar. Folgende Werte werden laut Gutachterausschuss ausgewiesen:

Bodenrichtwert	350 €/m² Stichtag 01.01.2024
Gemeinde	Velbert
Postleitzahl	42553
Bodenrichtwertnummer	200407
Entwicklungszustand	Baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I-II
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-2

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Velbert.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Bodenrichtwert Erschließungsbeitragsfrei	350 €/m²		
Grundstücksgröße	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
	1625	Gebäude- und Freifläche, Agnes-Miegel-Weg 21	243 m ²
Bodenwert insgesamt	<u>85.050 €</u>		

Erschließung:

Die öffentlich-rechtliche Erschließung des Grundstücks gem. BauGB ist vermutlich in ortsüblichem Umfang realisiert.

Straßenanbindung:

Der Agnes-Miegel-Weg ist eine normal angelegte, gepflasterte Verkehrsstraße mit öffentlichen Parkmöglichkeiten.

Grundlegend wird davon ausgegangen, dass mit der Genehmigung des Bauvorhabens alle baurechtlichen Bedingungen seinerzeit geprüft wurden und mit der Bauabnahme übereinstimmten. Eine separate Überprüfung erfolgt innerhalb dieses Gutachtens nicht.

Einschätzung des Bodenwertes

Aus der Sicht des Sachverständigen werden folgende Einschätzungen und Überlegungen in Bezug auf das Bewertungsgrundstück in der Bewertung zugrunde gelegt:

Für den Bereich, in welchen sich das Bewertungsgrundstück einordnet, ist kein Bebauungsplan aufgestellt. Unter Betrachtung der Grundstückssituation und der vorhandenen Bebauung kann man nicht zwingend von einer weiteren Bebaubarkeit des Grundstücks ausgehen.

Das Grundstück entspricht weitestgehend der lagetypischen Bodenrichtwertkennung und der Wert wird unverändert vom Sachverständigen übernommen.

5. Sachwertermittlung

5.1. Erläuterungen zur Sachwertermittlung

5.2 Ermittlung der Herstellungswerte

Berechnungsgrundlage Normalherstellungskosten NHK 2010
Orientierungsgrundlage sind die wesentlichen, bzw. überwiegenden Bauteile

Grundlage der Sachwertermittlung ist die Anwendung der Sachwertrichtlinie. Die hierzu erforderlichen Sachwertfaktoren sind demnach durch die zuständigen Gutachterausschüsse zu ermitteln.

Das Reihenendhaus kann gemäß NHK 2010 als TYP 2.12 (Doppel- und Reihenendhäuser) eingestuft werden.

Die NHK 2010 weisen für den Typ 2.12 in Ausstattungsstufe 2 Normalherstellungskosten von **595 € pro m² BGF** aus.


Gemäß den Vorgaben der NHK 2010 sind in den Werten von TYP 2.12 (freistehendes Einfamilienhaus mit Flachdach) bereits 17 % für Baunebenkosten enthalten.

AGVGA NRW		Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser						
Stand 16.10.2013								
Objekt:	Agnes-Miegel-Weg 21, Velbert	Satz-Nr.:		Baujahr:	1964			
Objektart:	Einfamilienhaus	Aktenzeichen:	014 K 018/24	Sachbearbeiter/in:				
Besteht das Objekt aus unterschiedlichen Gebäudetypen, dann hier die getrennt berechnete BGF eintragen! Die prozentuale Verteilung dann in dieser Tabelle verwenden!		BGF Gebäudeteil 1:		BGF Gebäudeteil 2:				
Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%								
Typ		Ausstattung					Auswahl	
		1	2	3	4	5		
	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.02	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	
	2.02	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360	
	2.03	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275	
	3.03	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1195	
	1.11	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.11	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.11	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.12	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	
	2.12	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035	100%
	3.12	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13	freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1025	1285	
	2.13	Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1205	
	3.13	Reihenmittelhäuser	585	650	750	905	1130	
	1.21	freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1005	1215	1515	
	2.21	Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1140	1425	
	3.21	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1065	1335	
	1.22	freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1125	
	2.22	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1055	
	3.22	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23	freistehende Einfamilienhäuser	920	1025	1180	1420	1775	
	2.23	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1105	1335	1670	
	3.23	Reihenmittelhäuser	810	900	1035	1250	1560	
	1.31	freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1105	1385	
	2.31	Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1040	1300	
	3.31	Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1215	
	1.32	freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1190	
	2.32	Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1120	
	3.32	Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1050	
	1.33	freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1000	1205	1510	
	2.33	Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1135	1415	
	3.33	Reihenmittelhäuser	690	765	880	1060	1325	
© AGVGA, NRW / GA Dortmund						Summe	100%	

Gewährleistung und Haftung

Bei der Zusammenstellung und Abgabe der Produkte und Informationen von BORISplus wird alle Sorgfalt walten gelassen. Eine Gewähr für die inhaltliche Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten und Softwareprodukte (oder Softwareapplikationen) kann dennoch nicht übernommen werden. Insbesondere wird jede Haftung für solche Schäden ausgeschlossen, die bei Kunden direkt oder indirekt daraus entstehen, dass die Daten oder die Software genutzt werden.

Zwangsversteigerung Agnes-Miegel-Weg 21 * 42553 Velbert
 Az.: 014 K 018/24

 J Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 nach den Leitlinien der AGVGA - NRW in Anlehnung an die Sachvertrichlinie (SW-RL) Anlage 1 Stand 16.10.2013						
Objekt:		Agnes-Miegel-Weg 21, Velbert			Satz-Nr.:	
Vorgabe NHK 2010	535	595	685	825	1035	
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%						Wägungsanteil
Kostengruppe	Ausstattungsstandard					Kostennormen teil NHK 2010
	1	2	3	4	5	
Heiz		Lüftungsanlagen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor	Brennwertkessel	zusätzlicher Kaminanschluss	Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme;	9%
Sonstiges						
Ansatz	100%					
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1995) mit Unterverteilung und	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%
Sonstiges						
Ansatz	100%					
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						### 613
Gebäudestandardkennzahl						2,2
Gebäudearten mit nicht ausgebauten Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach (nach Ziff. 1.2 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschoss bei den Kostenkennwerten						
Dachgeschoss	Gebäudearten	BGF der DG Ebene	Zuschlag	Abschlag	Ansatz	Kostenkennwert nachrichtlich ! /m²
vom jeweiligen Kostenkennwert						
1.2.1	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	---	---		
	1.02 / 1.12 / 1.32			4 - 12 %		
1.2.2	2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32	wird angerechnet	---	---		
	1.22 / 2.22 / 3.32			4 - 12 % 6 - 18 %		
1.2.3	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33	wird nicht angerechnet	0 - 4 %	---		
	1.23 / 2.23 / 3.23		0 - 4 % 0 - 6 %			
1.2.4	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---		
Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebauten Dachgeschoss (nach Ziff. 1.3 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines vorhandenen Dremfels						
Gebäudearten	Zuschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebauten Dachgeschoss	Objekt	Agnes-Miegel-Weg 21, Velbert	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	Kostenkennwert nachrichtlich ! /m²	
1.02 / 2.02 / 3.02 1.12 / 2.12 / 3.12 1.22 / 2.22 / 3.22 1.32 / 2.32 / 3.32	6 m Traufhöhe 8 m Giebelbreite Standardstufe 2 7,5% 5,5% 10,5% 6,5%	14 m Traufhöhe 14 m Giebelbreite Standardstufe 4 2,5% 2,0% 3,5% 2,5%	Traufhöhe in Meter Giebelbreite in Meter Standardstufe Gebäudeart: 2.12	Mittel	ggf. Daten eintragen	
Abschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.1 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines fehlenden Dremfels						
Gebäudearten	Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	Objekt	Agnes-Miegel-Weg 21, Velbert	Interpolierte Abschläge für die einzelnen Merkmale	Kostenkennwert nachrichtlich ! /m²	
1.01 / 2.01 / 3.01 1.11 / 2.11 / 3.11 1.21 / 2.21 / 3.21 1.31 / 2.31 / 3.31	6 m Traufhöhe 8 m Giebelbreite Standardstufe 2 6,0% 4,5% 7,5% 5,5%	14 m Traufhöhe 14 m Giebelbreite Standardstufe 4 2,0% 1,5% 2,5% 1,5%	Traufhöhe in Meter Giebelbreite in Meter Standardstufe Gebäudeart: 2.12	Mittel	Gebäudeart trifft nicht zu	
Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.2 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens						
Gebäudearten	Zuschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	Objekt	Agnes-Miegel-Weg 21, Velbert	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	Kostenkennwert nachrichtlich ! /m²	
1.01 / 2.01 / 3.01 1.11 / 2.11 / 3.11 1.21 / 2.21 / 3.21 1.31 / 2.31 / 3.31	40° - Dach 10 m Giebelbreite Standardstufe 2 7,5% 5,5% 9,5% 7,0%	50° - Dach 14 m Giebelbreite Standardstufe 4 14,0% 10,5% 11,5% 19,0%	Dachneigung in ° Giebelbreite in Meter Standardstufe Gebäudeart: 2.12	Mittel	Gebäudeart trifft nicht zu	
Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.3 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung von Staffelgeschossen						
	Gebäudearten	BGF der DG Ebene	Zuschlag	Abschlag	Ansatz	Kostenkennwert nachrichtlich ! /m²
	vom jeweiligen Kostenkennwert					
	1.01 / 2.01 / 3.01		2 - 5 %			
	1.11 / 2.11 / 3.11	wird angerechnet	2 - 5 %	---		
	1.21 / 2.21 / 3.21		2 - 5 %			
	1.31 / 2.31 / 3.31		2 - 5 %			
Zusammenstellung der Zu- / Abschläge						
ermittelter Kostenkennwert ohne Zu- / Abschläge						613
Dachgeschoss nicht ausgebaut, Grad der Nutzbarkeit						
Dachgeschoss nicht ausgebaut, Dremfel vorhanden						
Dachgeschoss ausgebaut, Dremfel fehlt						
Dachgeschoss ausgebaut, Spitzboden ausgebaut						
Staffelgeschoss						
aufsummierter Kostenkennwert						613

AGVGA.NRW / GA Dortmund
 Gewährleistung und Haftung
 Bei der Zusammenstellung und Abgabe der Produkte und Informationen von BDRSplus wird alle Sorgfalt walten gelassen. Eine Gewähr für die inhaltliche Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten und Softwareprodukte (oder Softwareapplikationen) kann dennoch nicht übernommen werden. Insbesondere wird jede Haftung für solche Schäden ausgeschlossen, die bei Kunden direkt oder indirekt daraus entstehen, dass die Daten oder die Software genutzt werden.



 **Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010
und der Alterswertminderung**

Aktenzeichen: 014 K 018/24
Objekt : Agnes-Miegel-Weg 21, Velbert
Baujahr: 1964
Modernisierungsgrad: 0 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 21 Jahre
lineare Alterswertminderung: 74,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,9	0,1			23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen		0,8	0,2			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,3	0,7			11
Fußböden		0,8	0,2			5
Sanitäreinrichtungen		0,8	0,2			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.12	535	595	685	825	1035	
Gebäudestandardkennzahl						2,2
Außenwände	0,9 x 23% x 595 + 0,1 x 23% x 685					139 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 595					89 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 595 + 0,5 x 11% x 685					70 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,8 x 11% x 595 + 0,2 x 11% x 685					67 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,3 x 11% x 595 + 0,7 x 11% x 685					72 €/m ² BGF
Fußböden	0,8 x 5% x 595 + 0,2 x 5% x 685					31 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,8 x 9% x 595 + 0,2 x 9% x 685					55 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 595					54 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 595					36 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					613 €/m² BGF

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

Stand 16.10.2013

Gewährleistung und Haftung

Bei der Zusammenstellung und Abgabe der Produkte und Informationen von BORISplus wird alle Sorgfalt walten gelassen. Eine Gewähr für die inhaltliche Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten und Softwareprodukte (oder Softwareapplikationen) kann dennoch nicht übernommen werden. Insbesondere wird jede Haftung für solche Schäden ausgeschlossen, die bei Kunden direkt oder indirekt daraus entstehen, dass die Daten oder die Software genutzt werden.

Mit dem Berichtsmonat Mai 2024 wurden am 10.07.2024 die Preisindizes für den Baupreisindex umgestellt. Im Rahmen der Umstellung wurden alle Indizes ab Februar 2021 neu berechnet. Die alten Werte verlieren ihre Gültigkeit.

Bei der Sachwertermittlung greift man auf die NHK 2010 zurück. Um diese Werte anzupassen, wird der aktuelle Index durch den Index für das Jahr 2010 geteilt und mit einem Umrechnungsfaktor für Wohnen im Mittel genommen. Somit ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von **1,270** als Mittelwert.

Somit ergibt sich ein Kostenkennwert nach Anpassung in Höhe von **779 €/m²**.

Herstellungswert		
Bruttogrundfläche	Gesamt	252,53 m²
	Gem. Gebäudekatalog der NHK 2010	
	Ausstattungsstufe 2/3	779 €/m ²
Kosten der BGF	Herstellungswert insgesamt	196.721 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind entsprechend der Objektkategorien jeweils mit 17 % enthalten.

Wertminderung wegen Alters

Lt. NHK 2010 liegt die Gesamtnutzungsdauer bei Gebäuden des **Typs 2.12 (Doppel- und Reihenhäuser)** bei durchschnittlich **80** Jahren.

Für das Baujahr 1964 ergibt sich ein Gebäudealter von 60 Jahren und somit eine rechnerische Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

Der Sachverständige ordnet das Gebäude auf der Grundlage der Berücksichtigung des Zustandes mit einer Restnutzungsdauer von noch berechneten 21 Jahren ein.

Erklärung:


Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 zu ImmoWertV 2021 wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angewendet.

Es wird vorausgesetzt, dass zukünftig werterhaltende Maßnahmen durchgeführt werden sowie ebenso vorhandene Schäden beseitigt werden sowie evtl. zukünftig anfallende Reparaturen umgehend vorgenommen werden, um diese Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten zu gewähren.

Zwangsversteigerung Agnes-Miegel-Weg 21 * 42553 Velbert
Az.: 014 K 018/24

 Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4) für Ein- und Zweifamilienhäuser				
Objekt	Agnes-Miegel-Weg 21, Velbert	Satz-Nr.		Kommentar
		max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente				
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4		
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2		
Modernisierung der Heizungsanlage		2		
Wärmedämmung der Außenwände		4		
Modernisierung von Bädern		2		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2		
Summe		20	0	
<i>Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.</i>				
Modernisierungsgrad		Punkte		
nicht modernisiert		0 - 1	0	
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung		2 - 5	0	
mittlerer Modernisierungsgrad		6 - 10	0	
überwiegend modernisiert		11 - 17	0	
umfassend modernisiert		18 - 20	0	
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres				
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr!		2024
	Baujahr	1964		
	tatsächliches Alter	60 Jahre		
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3			
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	66 Jahre		
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer			
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)	80 Jahre		
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer	21 Jahre		
	lineare Alterswertminderung	74 %		
© AGVGA.NRW / GA Dortmund		Stand 16.10.2013		
Gewährleistung und Haftung				
Bei der Zusammenstellung und Abgabe der Produkte und Informationen von BORISplus wird alle Sorgfalt walten gelassen. Eine Gewähr für die inhaltliche Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten und Softwareprodukte (oder Softwareapplikationen) kann dennoch nicht übernommen werden. Insbesondere wird jede Haftung für solche Schäden ausgeschlossen, die bei Kunden direkt oder indirekt daraus entstehen, dass die Daten oder die Software genutzt werden.				

Restnutzungsdauer 21 Jahre
(nachstehende Beträge sind gerundet)

Alterswertminderung (lin.)	74 %
Herstellungswert	196.721 €
Summe	196.721 €
daraus 74 %	- 145.574 €
Zeitwert des Gebäudes	51.147 €

Wertminderung wegen Mängel/Schäden

Der Sachverständige sieht in freier Schätzung eine Wertminderung von **70.000 €** für die Beseitigung der oben benannten Schäden/Mängel/fehlender Instandhaltung im Rahmen der weiteren Restnutzungsdauer als sachgerecht an.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die oben genannte Wertminderung nicht mit den tatsächlich, eventuell entstehenden Kosten für eine Sanierung bzw. Modernisierung übereinstimmen kann. Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
(gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

In diesem Unterpunkt werden sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände berücksichtigt, wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder erhebliche Abweichungen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung. Derartige Unsicherheiten bzw. Nachteile werden in Form prozentualer marktüblicher Abschläge erfasst.

BoG gem. § 8 ImmoWertV 2021

Beräumung, Entsorgung und Reinigung sind im Bereich „Schäden am Gebäude“ übernommen und berücksichtigt worden.

Sachwertverfahren (wertgebendes Verfahren)

Bewertungsstichtag 29.07.2024

Die Berechnung erfolgte in einem Tabellenkalkulationsprogramm mit allen Nachkommastellen. Die Darstellung der nachstehenden Werte ist auf zwei Stellen auf-, bzw. abgerundet.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)		
nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet Bewertungsstichtag: 29.07.2024		
Reihenendhaus		
Gem. Gebäudekatalog der NHK 2010	Typ 2.12	
BGF in m ² Stufe 2		252,53 m ²
Baujahr		ca. 1964
Herstellungswert pro m ² BGF Stufe 2	x	779€/m ²
Herstellungswert inkl. Baunebenkosten	=	196.721 €
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Restnutzungsdauer		21 Jahre
Alterswertminderung (lin.)	x	74 %
	-	145.574 €
Zeitwert des Gebäudes	=	51.147 €
Außenanlagen	keine wertrelevanten vorhanden	
Bodenwert	+	85.050 €
Vorläufiger Sachwert	=	136.197 €
Objektspezifischer Sachwertfaktor gem. § 39 ImmoWertV 2021 / Marktanpassungsfaktor <small>Der vom Gutachterausschuss vorgeschlagene Sachwertfaktor beträgt 1.14. Gleichzeitig wird der Sachverständige angewiesen diesen Faktor an die Gegebenheiten an das Objekt anzupassen. Das Objekt ist zwar in einem sehr schlechten Zustand, allerdings sind die Gegebenheiten des Marktes in der Form zu berücksichtigen das gerade bei Objekten mit zwar realen Werten, aber dann dennoch mit einer relativ geringen Wertfeststellung, für Objekte dieser Art die Reaktion des Marktes darin liegt, das gerade bei einer Zwangsversteigerung die spekulative Nachfrage nach Objekten dieser Art sehr hoch ist. Aus diesem Grunde weicht der Sachverständige von 1.14 ab und übernimmt aufgrund der Sachverständigen Erfahrung einen Sachwertfaktor von 1.45. Dieser Wert spiegelt die Gegebenheiten des Marktes dar.</small>	1,45	61.289 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV		Keine vorhanden
Wertminderung Schäden/unterlassener Instandhaltung	-	70.000 €
Korrigierter Sachwert	=	127.486 €

6. Ertragswertverfahren

Als zweites Bewertungsverfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet, welches in Ballungsgebieten, insbesondere bei vermietetem Wohneigentum (Ertragsorientiert) oder vornehmlich dem Vermietungszweck zuzuordnenden Wohnungen, als marktkonform zu bezeichnen ist. Entsprechend der Literatur ist in solchen Regionen das Ertragswertverfahren dem Vergleichswertverfahren gleichzustellen, da dort in den letzten Jahren die Verkaufsabschlüsse vorzugsweise unter Renditegesichtspunkten getätigt worden sind.

Das Ertragswertverfahren wird modellkonform in Bezug zu den Daten des Grundstücksmarktberichts der Stadt Velbert 2024 sowie dem Standardmodell der AGVGA.NRW ausgeführt. Die veröffentlichten Daten basieren auf dem ausgewerteten Material des Jahres 2023.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Eigennutzung.

Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

Bei dem Gebäude im Agnes-Miegel-Weg handelt es sich um eine Doppelhaushälfte in Eigennutzung durch den Eigentümer. Es wurde ein Wohnrecht für die Mutter eingetragen. Die Mutter bewohnte das Erdgeschoss und der Eigentümer das Obergeschoss. Die Mutter ist zwischenzeitlich verstorben.

Das Objekt ist in einem sehr schlechten Zustand (nicht bewohnbar) einzustufen.

6.1. Mietpreisrecherche

Die Mietpreisrecherche dient der Einschätzung einer marktüblich erzielbaren Miete im Vergleich zur tatsächlich vereinbarten Miete bzw. bei Eigennutzung oder Leerstand bezüglich einer möglicherweise erzielbaren Miete.

Im Mietspiegel der Stadt Velbert werden grundlegenden Aussagen zum Mietwertrahmen für Objekte dieser Art veröffentlicht.

2023

	Gruppe I			Gruppe II		
	Wohnungen, die bis 1959 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1969 umfangreich modernisiert worden sind.			Wohnungen, die von 1960 bis 1969 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1979 umfangreich modernisiert worden sind.		
Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus.	in minderen Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²	in minderen Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²
A Wohnungen bis 40 m² Größe						
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,74-3,41	2,85-3,55	3,13-3,75			
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	3,17-3,75	3,24-3,91	3,29-4,02			
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,86-4,97	3,91-5,03	4,07-5,31	4,10-5,30	4,21-5,42	4,39-5,69
d) mit Heizung, Bad/WC	4,52-5,53	4,63-5,76	5,03-6,08	4,85-5,93	4,96-6,15	5,42-6,50
e) mit besonderer Ausstattung	4,80-6,14	4,97-6,38	5,37-6,87	5,13-6,61	5,30-6,84	5,75-7,35
B Wohnungen von 40 m² bis 70 m² Größe						
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,68-3,36	2,79-3,46	3,02-3,63			
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,76-3,51	3,02-3,63	3,24-3,91			
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,68-4,81	3,79-6,09	3,97-5,13	3,94-5,13	4,05-5,23	4,26-5,53
d) mit Heizung, Bad/WC	4,47-5,48	4,65-5,70	5,28-5,98	4,78-5,88	4,96-6,10	5,23-6,39
e) mit besonderer Ausstattung	4,75-6,08	4,92-6,30	5,08-6,54	5,07-6,50	5,23-6,77	5,47-7,01
C Wohnungen von 70 m² bis 90 m² Größe						
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,82-3,29	2,74-3,41	2,96-3,58			
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,79-3,46	2,96-3,58	3,13-3,75			
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,63-4,75	3,75-4,87	3,91-5,03	3,88-5,07	3,99-5,18	4,21-5,42
d) mit Heizung, Bad/WC	4,42-5,42	4,57-5,58	4,69-5,81	4,72-5,81	4,91-5,99	5,02-6,20
e) mit besonderer Ausstattung	4,69-6,03	4,87-6,20	5,03-6,48	5,02-6,44	5,18-6,66	5,42-6,96
D Wohnungen über 90 m² Größe						
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,57-3,07	2,62-3,29	2,79-3,46			
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,74-3,41	2,85-3,48	3,13-3,75			
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,58-4,69	3,68-4,81	3,86-4,97	3,83-5,02	3,94-5,13	4,10-5,30
d) mit Heizung, Bad/WC	4,36-5,31	4,47-5,48	4,63-5,76	4,67-5,69	4,78-5,88	4,96-6,15
e) mit besonderer Ausstattung	4,57-5,93	4,75-6,08	4,97-6,43	4,91-6,32	5,07-6,50	5,30-6,90

Auf Grund des Baujahrs, der Größe und der vorgefundenen Situation, übernimmt der Sachverständige den unteren Wert (4,96 €/m²) aus den vorhandenen Angeboten. Dieser Wert ergibt sich aus der Spanne von 4,96 € - 6,10 € für das Wohnhaus.

6.2. Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Wohnung EG 60,14 m² x 4,96 €/m² = 298,29 €/Monat

x 12 Monate = **3.580 €/Jahr**

Wohnung OG 60,14 m² x 4,96 €/m² = 298,29 €/Monat

x 12 Monate = **3.580 €/Jahr**

Rohrertrag insgesamt **7.160 €/Jahr**

6.3. Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

In den Bewirtschaftungskosten werden die Verwaltungskosten, die nicht umlegbaren Betriebskosten, die Instandhaltungskosten (-Rücklagen) und das Ertrags- oder Mietausfallwagnis berücksichtigt, im Hinblick auf die Art der Nutzung des Grundstücks bzw. der Gebäude. Diese Kosten können bezüglich der Vermietung von Wohnraum nicht auf den Mieter umgelegt werden (§ 27 II. BV).

Bewirtschaftungskosten (BWK)		Jährlich
Verwaltungskosten	20 €/Monat x 12 Monate x 2 WE	480 €
nicht umlegbare Betriebskosten	Rd. 3% vom Rohertrag rd.	215 €
Instandhaltungsrücklagen	10 % vom Rohertrag rd.	716 €
Mietausfallwagnis	5 % vom Rohertrag = rd.	358 €
Bewirtschaftungskosten gesamt		1.769 €

6.4. Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die Restnutzungsdauer wurde auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie 2010 im Sachwert ermittelt und für das **Ertragswertverfahren mit 21 Jahren** übernommen.
Die Gründe der Annahmen wurden im Sachwertverfahren hinreichend beschrieben.

6.5. Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)

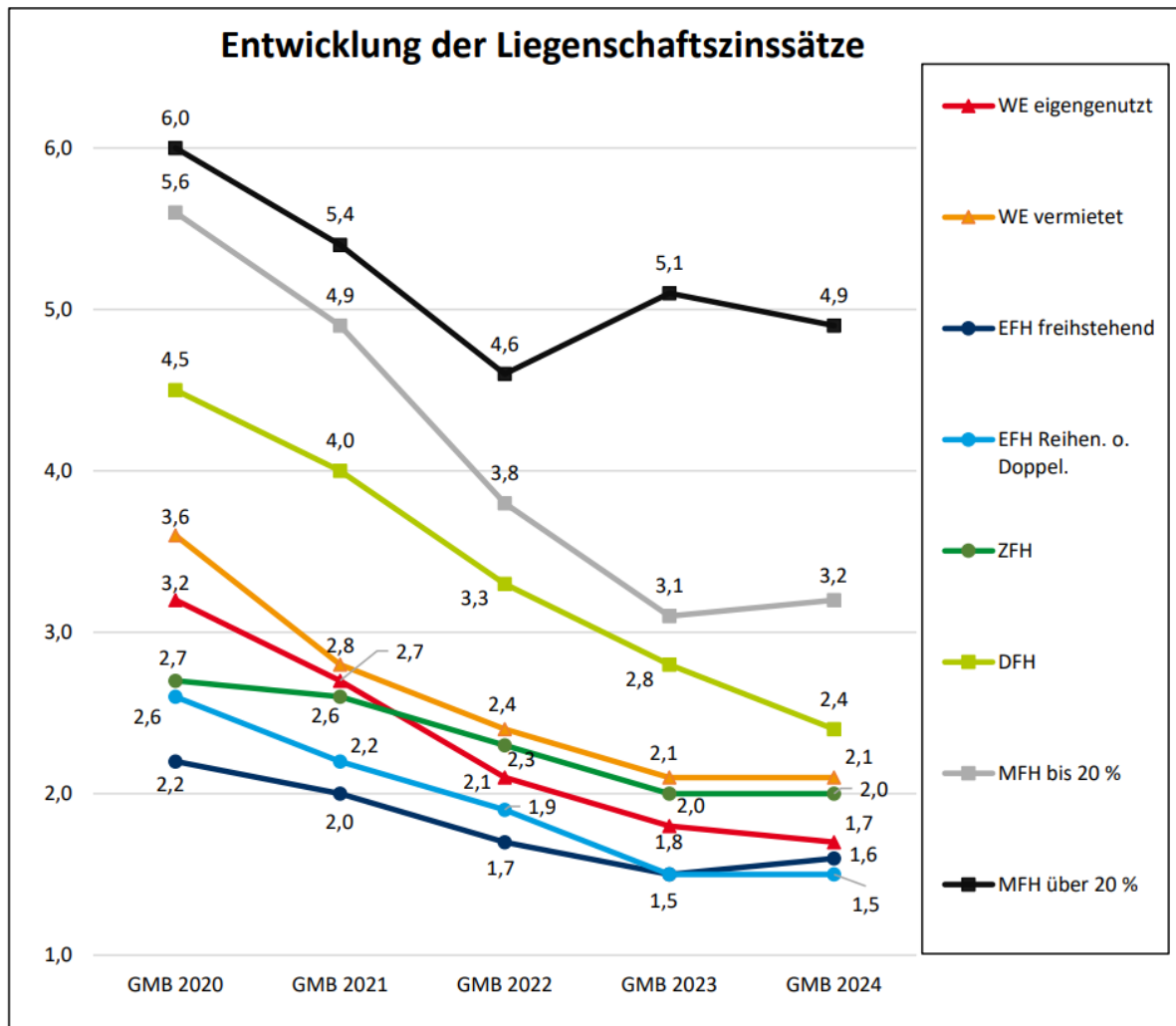
Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten. Mit den Liegenschaftszinssätzen (und Marktanpassungsfaktoren) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Velbert 2024 werden Aussagen für Objekte dieser Art veröffentlicht.

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (5) BauGB in Verbindung mit § 21 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Liegenschaftszinssätze für die Stadt Velbert beschlossen:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz)	Kennzahlen (Mittelwerte)							
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Wfl. in m ²	Bereinigter Kaufpreis in Euro/m ²	Miete in Euro/m ²	Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Einfamilienhäuser, freistehend	1,6 ± 0,6	29	2	164 ± 46	3.369 ± 1.085	7,68 ± 1,0	19 ± 3	46 ± 21	80
Einfamilienhäuser als Reihenhäuser oder Doppelhäuser	1,5 ± 0,6	86	2	124 ± 27	2.975 ± 712	7,83 ± 0,9	19 ± 4	44 ± 17	80
Zweifamilienhäuser	2,0 ± 1,0	18	3	174 ± 68	2.311 ± 666	7,36 ± 0,8	21 ± 2	34 ± 8	80

*) Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe



Die Sachverständige bringt einen Liegenschaftszinssatz für das Wohnhaus in Höhe von **2,5 %** zum Ansatz. Hierin sind eine Berücksichtigung des Marktes und die Lage des Bewertungsobjektes sowie die besonderen Umstände für das Ertragswertverfahren in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.6. Bodenwertverzinsung (§ 28 ImmoWertV 2021)

Bodenwert x Liegenschaftszinssatz = Bodenertrag

$$85.050 \text{ €} \times 2,5 \% = 2.126 \text{ €}$$

6.7. Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

Der Kapitalisierung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) der Anlage 1 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Der Barwertfaktor wird gem. § 34 ImmoWertV 2021 bei einem Kapitalisierungszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren mit **16,18** angegeben.

6.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Ertragswertverfahren:

Keine vorhanden

Wertminderung wegen Schäden

- Im Badezimmer/WC des Kellers ist ein nicht beseitigter Wasserschaden vorhanden
- Generell sind die Badezimmer stark verdeckt
- Elektronanlagen aus dem Baujahr. Eine Überprüfung des Zustandes der Elektroanlage ist nicht möglich.
- Sämtliche Bodenbeläge wie Teppich und teilweise die Wandbeläge sind ebenfalls augenscheinlich aus dem Baujahr und stark verdeckt.
- Die Fassade auf der Gebäuderückseite ist verbraucht
- Der Bodenbelag der Terrasse ist verbraucht und relativ uneben
- Grundsätzlich ist festzustellen das sich vieles noch aus dem Baujahr befindet und dringend erneuert werden muss
- Das Objekt wirkt innen sowie auch außen stark verbraucht und nicht bewohnbar
- Die einzelnen Räume sind zugestellt mit Unrat
- In vielen Räumen des Objektes ist Schimmelbildung an den Wänden und Decken zu erkennen
- Die Fassade an der Gebäudevorderseite ist mit Efeu bedeckt
- Der Vorgarten ist verwildert

Der Sachverständige sieht in freier Schätzung eine Wertminderung von mindestens **70.000 €** für die Beseitigung der oben benannten Schäden / fehlender Instandhaltung im Rahmen der weiteren Restnutzungsdauer als sachgerecht an.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die oben genannte Wertminderung nicht mit den tatsächlich, eventuell entstehenden Kosten für eine Sanierung bzw. Modernisierung übereinstimmen kann. Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

6.9. Ertragswertermittlung			
(§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)			
Bewertungsstichtag: 29.07.2024 ► nachstehende Werte sind in der Regel auf- oder abgerundet			
Reihenendhaus Agnes-Miegel-Weg 21 * 42553 Velbert			
	Jahresrohertrag (gesamt) (§ 18 ImmoWertV)		7.160 €
	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	-	1.769 €
	Reinertrag (§ 18 ImmoWertV)	=	5.391 €
	Bodenertragsanteil	-	2.126 €
	Gebäudeertragsanteil	=	3.265 €
	Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV)		2,5 %
	Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV)	ca.	21 Jahre
	Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)	X	16,18
	Vorläufiger Ertragswert	=	52.828 €
	Bodenwert	+	85.050 €
	Vorläufiger Ertragswert inkl. Bodenwert	=	137.878 €
	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV		Keine vorhanden
	Marktanpassungsfaktor/Ertragswertfaktor	x 1,40	55.151 €
	Außenanlagen		Keine vorhanden
	Wertminderung aufgrund vorhandener Schäden		- 70.000 €
	Korrigierter Ertragswert	=	123.029 €

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Anwendung des Ertragswertes nur fiktiv gelingen kann, da die Immobilie in einem so schlechten Zustand ist, das eine Vermietung oder Bewohnung der Räume nicht möglich ist. Insofern hat der Ertragswert nur informativen Charakter.

7. **Einschätzung des Verkehrswertes**

In den vorangegangenen Recherchen und Ausführungen des Sachverständigen wurden alle wertrelevanten Themen angesprochen, erläutert und hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Wirkungen eingeschätzt.

Das Bewertungsgrundstück ist nur vom Agnes-Miegel-Weg erreichbar. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind an der Straße vorhanden.

Das Reihenendhaus wurde ehemals vom Eigentümer im Obergeschoss und seiner Mutter im Erdgeschoss bewohnt. Die Mutter verfügte über ein lebenslanges Wohnrecht. Zwischenzeitlich ist die Mutter des Eigentümers verstorben. Das eingetragene lebenslange Wohnrecht steht zwar noch im Grundbuch, wurde allerdings im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 2006 vom derzeitigen Eigentümers geerbt. In dem gleichen Jahr wurde das Grundstück geteilt in die Flurstücke 1626 und 1625. Das Flurstück 1626 wurde verkauft und das Flurstück 1625 befindet sich nun im Eigentum.

Mit dem Verkauf wurde auch die eingetragene Grunddienstbarkeit verkauft. (Bebauungsrecht, Bau einer Fertiggarage)

Auszug aus dem Kaufvertrag (Nr. 1097 für 2006, Notar Dr. Jürgen Harst mit Amtssitz in Heiligenhaus)

... Die Beteiligten bewilligen und beantragen zur Sicherung der Vereinbarung gem. §5 Ziff. 4 des vorgenannten Kaufvertrages die Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf das Herrn Moke verbleibende Grundstück Flur 1 Flurstück Nr. 1625 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Kaufobjekts Flur 1 Flurstück 1626.

Auszug aus dem Kaufvertrag (Nr. 1097 für 2006, Notar Dr. Jürgen Harst mit Amtssitz in Heiligenhaus)

.... Es wird weiter die Löschung des Wohnrechts Abt. II Nr. 3 auf dem an Eheleute Ehlert aufgelassenen Grundstück Flur 1 Nr. 1626 sowie die Löschung der Grundschuld Abt. III Nr. 11 auf dem Eigentümer verbleibenden Flurstück 1625 beantragt.

Das Wohnhaus ist mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie mit einem Spitzboden versehen.

Das Objekt verfügt über keine wertrelevanten Außenanlagen.

Laut Plänen begann der Bau des Objektes im Jahr 1960. Laut Aussage des Eigentümers wurde das Bewertungsobjekt 1964 fertig gestellt. Der Sachverständige orientiert sich an dem Baujahr 1964 in seinem Gutachten.

Der Sachverständige sieht in freier Schätzung eine Wertminderung von 70.000 € aufgrund der vorhandenen unterlassenen Instandhaltung, im Rahmen der weiteren Restnutzungsdauer als sachgerecht an.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die oben genannte Wertminderung nicht mit den tatsächlich, eventuell entstehenden Kosten für eine Sanierung bzw. Modernisierung

Rolf **Lahmeyer**

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)



übereinstimmen kann. Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

Die Restnutzungsdauer des Reihenendhaus wurde mit 21 Jahren ermittelt.

Der Bodenwert wurde vom Sachverständigen ohne Anpassungen übernommen.

Die Lage, Infrastruktur, Bewertung des Marktes und des Objektes, sowie die evtl. vorhandenen Schäden und unterlassener Instandhaltung, sind im Liegenschaftszinssatz zusätzlich, jedoch ohne Doppelbewertung, berücksichtigt.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind als gut zu beurteilen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kam das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zum Einsatz. Der Ertragswert wird lediglich zur Plausibilitätsüberprüfung ausgeführt. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet und mit dem Ertragswert plausibilisiert.

Das Bewertungsobjekt ist im momentanen Zustand nicht vermietbar. Die Darstellung dient lediglich zur Plausibilität.

Der Sachverständige orientierte sich bei den Bemaßungen an den ihm vorliegenden Plänen.

Das Gebäude befindet sich in einem schlechten, teils unbenutzbaren Zustand. Die Ausstattung (inkl. Sanitärgegenstände) ist verbraucht. Es hat sich im Gegensatz zur vorherigen Bewertung verschlimmert und es ist Schimmelbildung in sämtlichen Räumen vorhanden. Des Weiteren ist das gesamte Wohnhaus stark verdreckt und mit Unrat vermüllt.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass der ausgewiesene Wert auf der Grundlage einer Restnutzungsdauer von noch 21 Jahren basiert.

Die Wertminderung für die unterlassene Instandhaltung basiert auf dieser Restnutzungsdauer.

Der Sachverständige hat Mängel und Schäden im Rahmen einer Wertminderung geschätzt. Um das Gebäude marktgerecht zu sanieren, ist eine Investition zwischen 70.000 € und 150.000 € denkbar. Für eine genaue Summe der Sanierung müsste ein Sachverständiger für Schäden an Gebäuden das Objekt begutachten.

Der Sachverständige weist darauf hin, das Wasser, Strom und Heizung nicht funktionieren. Der Sachverständige kann keine Aussage zum Zustand der Elektroanlage, Wasseranlage und der Heizung machen. Es steht der Verdacht im Raum, das die Heizung erneuert werden müsse. Daher hat der Sachverständige seine Schätzung in einen Wertrahmen von 70.000 € bis 150.000 € gefasst.

Für eine verwertbare Aussage müsste ein Sachverständiger für Mängel und Schäden ein Gutachten erstellen. Dies liegt nicht im Rahmen der Immobilienbewertung.

Agnes-Miegel-Weg 21 * 42553 Velbert		
Wohnfläche 120,28 m ²		
	pro m ² (gerundet)	gesamt * (gerundet)
Ertragswert	1.023 €	123.029 €
Vergleichswert	1.060 €	127.486 €
Verkehrswert		127.000 €

Jahresrohertrag	7.160 €
Bodenwert	85.050 €
Restnutzungsdauer	21 Jahre

* Seitens der Sachverständigen wird vorausgesetzt, dass die den Unterlagen entnommenen Angaben bzw. zur Verfügung gestellten Informationen bzgl. der Wohnfläche mit den tatsächlichen Gegebenheiten in wesentlichen übereinstimmen.

Die Ausführungen im Gutachten beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Besichtigungstag.

Das Gutachten umfasst 45 Seiten einseitig beschrieben, 30 Fotoaufnahmen (eigenständig erstellt) sowie Anlagen.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 5-fach ausgefertigt: _____

- 4 Exemplar für den Auftraggeber
- 1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung

Langenfeld, den 28.08.2024

Rolf Lahmeyer

Nach EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Abkürzungen:

BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2022 (BGBl. I S. 3515).
BauGB	=	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147)
BauO NRW	=	Bauordnung für das Land NRW vom 21. Juli 2018 (GV. NRW, S. 421), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
DSchG NRW	=	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW vom 11. März 1980 (GV. BNW. S. 226, 716) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
FStrG	=	Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147)
GEG	=	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
GrundWertVO	=	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung NRW vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV, NRW. S. 751)
ImmoWertV	=	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2021, 2805)
KAG NW	=	Kommunalabgabengesetz für das Land NRW vom 21. Oktober 1969 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 1029)
LWG NW	=	Wassergesetz für das Land NRW in der Fassung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021
MF/G	=	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum – Flächendefinition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)
StrWG NW =		Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NW.S. 1028, ber. 1996 S. 81, S. 141, S. 216, S. 355, ber. 2007 S. 327; Artikel 4 des 2.ModernG vom 9. Mai 2000 – GV. NRW. S. 462), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV.NRW. S. 193)
TrinkwV	=	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343)
WHG	=	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
WoFlV	=	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2009 (BGBl. I S. 2346)

WS = Kleinsiedlungsgebiet	GFZ = Geschossflächenzahl	NHK2010 = Normalherstellungskosten 2010
WR = reines Wohngebiet	GRZ = Grundflächenzahl	BGF = Brutto-Grundfläche
WA = allgemeines Wohngebiet	BMZ = Baumassenzahl	BRI = Brutto-Rauminhalt
WB = besonders Wohngebiet	KG = Kellergeschoss	NF = Nutzfläche
MD = Dorfgebiet	UG = Untergeschoss	WF = Wohnfläche
MI = Mischgebiet	SOU = Souterrain	
MK = Kerngebiet	EG = Erdgeschoss	
GE = Gewerbegebiet	OG = Obergeschoss	
GI = Industriegebiet	DG = Dachgeschoss	
GB = Baufläche für Gemeinbedarf		