GUTACHTEN
über den Verkehrswert
im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

INTERNETVERSION

Adresse:	Viersener Str. 4 , 41747 Viersen , Ortsteil Dülken
Objektart:	Gebäude u. Freifläche mit gemischte Immobilie
Auftrag, Auftraggeber:	Zwangsversteigerung 016 K 018/19 Amtsgericht Viersen
Stichtag:	Datum der Ortsbesichtigung: 27.06.19 = Qualitätsstichtag
Zweck:	Feststellung des Verkehrswertes
unbelasteter Verkehrswert:	**EURO** **139.000,00** *in Worten:* *einhundertneununddreißigtausend Euro*

Besonderheiten:

☐ Altlast	☐ Baulast	☒ **Baurecht**
☐ Denkmal	☐ spez. Eigenschaft	☐ fehl. Erschließung
☐ Gebäudeschaden	☐ Gewerbeeinheit	☐ Grundbuch-Rechte
☐ Immission	☒ **kein Zugang**	☐ öffentl. Förderung
☐ Beeinträchtigung	☐ Sondergutachter	☐ Zubehör etc.

Bewertungsobjekt:
Grundbesitz über ein Flurstück bebaut mit einem als gemischte Immobilie genutzter Mehrfamilienhaus-komplex.

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens, diese enthält aus datenschutz- und persönlichkeitsrechtlichen Gründen keine Abbilder.

Sachverständiger: Dipl.-Ing. Ingolf Eberlein, Architekt BDB
Am Oberfeld 20, 47829 Krefeld, Tel.: 02151-476723
interne Büronummer: : 2019-05-08-01

ÜBERSICHT

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Unterkellerung (Annahme). Es wird unterstellt, dass das Gebäude circa 1950 wieder aufgebaut wurde.

Auskünfte über das Bewertungsobjekt stehen nur in geringem Umfang zur Verfügung, da weder die Bauakte vorhanden ist noch der Zutritt gewährt wurde. Das Bewertungsobjekt ist durch den Zustand hinsichtlich seiner Standort- und Objektqualität auf dem regionalen Immobilienmarkt als durchschnittlich zu beurteilen.

Der Verkehrswert für das Grundstück Viersener Str. 4 ,
41747 Viersen

wird zum Qualitätsstichtag am 27.06.19
ermittelt mit rund **139.000 EUR im Ertragswertverfahren**
und einer Restnutzungsdauer von 11 Jahren.

Unbelasteter Verkehrswert:	139.000 EUR		
Enthaltener Bodenwert:	49.900 EUR	(Seite 28)	
Erfasste Beeinträchtigungen:	0 EUR	(Seite 23)	
Objektspezifische Merkmale:	-42.000 EUR	(Überblick, siehe Seite 27)	
Rohertragsfaktor:	*4,830*	*(Ist-Zustand)*	*Im Bezug auf die ordnungsgemäße Bewirtschaftung, zulässige Nutzung, nachhaltig erzielbare Einnahmen.*
Reinertragsfaktor:	*6,284*	*(Soll-Zustand)*	
Vergleichswert:	---	*(nicht vorhanden)*	
Marktangepasster Sachwert:	131.000 EUR	(Seite 34)	
Marktorientierter Ertragswert:	139.000 EUR	(Seite 30)	
Marktbericht:	---	(Seite 36)	

als alternative Betrachtung zur Plausibilisierung des ermittelten Wertes

Gegenüber dem Sachwert ergeben sich folgende Abweichungen:

- Ertragswert vom Sachwert δ = -6,1%

Das Ergebnis stimmt gut überein. Allerdings ist der Verkehrswert von vielerlei Imponderabilien abhängig und daher nicht exakt mathematisch bestimmbar, denn die Verkehrswertermittlung ist ein Schätzverfahren. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile wird der Verkehrswert unter dem Aspekt der Drittverwendung durch den Sachverständigen in der Spanne von 130.000 EUR bis 140.000 EUR gesehen.

Belasteter Verkehrswert: entfällt, da kein Grundbuchrecht eingetragen

INHALTSVERZEICHNIS

1. GRUNDLAGEN 4
1.1. Allgemeine Angaben ... 5
1.2. Wertermittlung ... 9
1.3. Einladung zum Ortstermin ... 12
2. FAKTEN UND ERKENNTNISSE 12
2.1. Beschreibung der Lage ... 12
2.2. Demografische & wirtschaftliche Entwicklung ... 13
2.3. Lage auf dem Immobilienmarkt ... 13
2.4. Zustandsmerkmale ... 13
2.5. Planungs-/ Baurecht ... 16
2.6. Nutzung ... 18
3. FESTSTELLUNGEN AUS DEM ORTSTERMIN 18
3.1. Grundstücksbeschreibung ... 18
3.2. Das Bewertungsobjekt ... 19
3.3. Zustandsbeschreibung ... 20
3.4. Grundstücks- und Gebäudemerkmale ... 22
3.5. Nutzungsqualität ... 23
3.6. Gesamterscheinung ... 24
4. BERECHNUNGEN 25
4.1. Brutto-Grundfläche (BGF) ... 25
4.2. Wohn-/ Nutzflächenberechnung ... 25
4.3. Restnutzungsdauer ... 26
4.4. Wertbeeinflussende Merkmale ... 27
5. VERFAHREN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG 28
5.1. Vergleichswert ... 28
5.2. Bodenwert ... 28
5.3. Ertragswert ... 30
5.4. Sachwert ... 34
5.5. Lasten und Beschränkungen ... 36
5.6. Marktbericht ... 36
5.7. Überblick der Ergebnisse ... 36
6. VERKEHRSWERT 38
6.1. Beiwerk und Annex ... 38
6.2. Abschluss ... 40
6.3. Anlagen mit Leitfaden ... 41

1. GRUNDLAGEN

Dieses Gutachten ist eine mit besonderer Fachkunde, Fachwissen und Erfahrung begründete Stellungnahme, die entsprechend des Auftrages Tatsachenfeststellungen und daraus gezogene Schlussfolgerungen aufgrund technischer und rechtlicher Kenntnisse einschließlich Werturteile vermittelt. Das Gutachten wird gemäß § 36 GewO persönlich, unabhängig, weisungsfrei, unparteiisch und gewissenhaft erbracht.

Wertbegriff

Der Verkaufswert ist nicht mit dem Verkehrswert identisch, obwohl er nach den prinzipiell gleichen Wertermittlungsverfahren gefunden wird, denn der Verkaufswert stellt keinen interessenneutralen objektiven (stichtagsbezogenen) Wert dar, vielmehr ist er geprägt durch subjektive Einflüsse wie beispielsweise

- Lage- und Verkehrsverhältnisse
- Infrakstruktur mit Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten
- Bodenbeschaffenheit und Topografie
- Behördliche Auflagen oder mögliche Nutzungseinschränkungen
- Bisherige Nutzung ggfls. mit technisch überholte Ausstattung
- Schlechter Erhaltungszustand oder mindernde Eigenschaften

Rechtsgrundlagen

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung
LBO NW:	Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BewG:	Bewertungsgesetz
ImmoWertV:	Immobilienwertermittlungsverordnung, 2010
WertR:	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, 2006
SW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, 2012 mit NHK 2010
VW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts, 2014
EW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts, 2015
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch

Die rechtlichen Begebenheiten beziehen sich nicht nur auf das öffentliche Planungs-, Bau- und Bodenrecht sondern auch auf die aktuelle Rechtsprechung.

Anerkannte Regeln der Technik

- DIN 276 / 277 / 283
- WoFlV

Verbindliche Quellen

- Bodenrichtwertkarten
- Grundstücksmarktberichte

Bewertungsgrundsätze

- Grundsatz der Bewertung der wirtschaftlichen (Unternehmens-) Einheit
- Grundsatz der Bewertung nachhaltig erzielbarer, verfügbarer Überschüsse
- Grundsatz des Stichtagsprinzips
- Grundsatz der Vergangenheitsanalyse
- Grundsatz der Zukunftsbezogenheit der Bewertung

- Grundsatz der erfolgsorientierten Substanzerhaltung
- Grundsatz eindeutiger Bewertungsansätze
- Grundsatz der Berücksichtigung von Synergieeffekten
- Grundsatz der Unbeachtlichkeit des Vorsichtsprinzips
- Grundsatz der Verwendung abgesicherter Bewertungsgrundlagen
- Grundsatz zur Bewertung des Managementfaktors
- Grundsatz des maximalen Verkehrswerts („best use value“)

Vorausgesetzte Annahme

Es werden verschiedene Behörden angeschrieben und um Auskunft bzw. Akteneinsicht gebeten. Dabei können nur die bei einer Behörde tatsächlich vorhandenen Informationen zu Grunde gelegt werden, denn bei der Errichtung, Änderung, Instandhaltung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen ist der Bauherr dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Der Bauherr hat gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen und Nachweise zu erbringen.

Die im Gutachten benannten behördlichen Auskünfte stellen somit planungsrechtlich den gegenwärtigen öffentlich-rechtlichen Status dar. Im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen (Bebauung, Umbau, Umnutzung) ist es zweckmäßig für die Zulässigkeit eines Vorhabens eine Bauvoranfrage zu beantragen, da sich möglicherweise auch aktuelle Auflagen und Anforderungen ergeben, die mit zusätzlichen Kosten einhergehen, die im Rahmen eines Gutachtens nicht dargestellt werden.

1.1. ALLGEMEINE ANGABEN

Es ist der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB zu ermitteln. Er ist als der Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlung wird in Anlehnung an die Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung des Bundes durchgeführt. Gemäß § 8 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren „nach der Art des Wertermittlungsprojekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen: die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

Verfahrenswahl und Begründung	siehe Gewähltes Verfahren, Seite 11
Ergebnisse und Würdigung	siehe Plausibilitätskontrolle, Seite 37 und Begründung für den Verkehrswert, Seite 38

Grundlage der Wertermittlung sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen, Informationen und Angaben sowie Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden. Die uneingeschränkte Vollständigkeit, Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Unterlagen zum Stichtag der Wertermittlung wird unterstellt. Weitere Grundlage für dieses Gutachten sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Auftragsdaten

Im Verfahren zur Zwangsversteigerung des nachgenannten Grundbesitzes hat das Vollstreckungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG den Verkehrswert des Grundbesitzes festzustellen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts ist durch ein Sachverständigengutachten gemäß Beschluss zu ermitteln. Der Auftrag zur Wertermittlung wurde schriftlich erteilt am 03.05.19 und ging zur Bearbeitung am 07.05.19 ein.

Ergänzende Frage / Beweisbeschluss: ☒ nicht vorhanden:
Durch den Auftraggeber wurde keine zusätzliche Betrachtung eingefordert.

Aus den bei den Behörden für diese Wertermittlung recherchierten Angaben, ergab sich kein Anhaltspunkt für einen zusätzlich zu berücksichtigen Qualitätsstichtag. Somit entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag: 27.06.19 .

Beauftragung	Amtsgericht Viersen
Geschäftsnummer	016 K 018/19
Eigentümer und Anteile	1 * 1/1 (Anteil an dem Bewertungsobjekt in dem Verfahren)

Der Zutritt zu dem Grundbesitz kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objektes anzufertigen.

Das Gutachten muss – soweit auf das Objekt zutreffend – Angaben enthalten über:

Altlasten	Seite 14, Altlasten, Immissionen
Baulasten	Seite 14, Baulasten
Baulicher Zustand	Seite 20, Zustandsbeschreibung
Baurechtlicher Status, Auflagen	Seite 17, Historie des Bewertungsobjekts
Denkmal	Seite 14, Baudenkmal
Eigenschaften der Örtlichkeit	Seite 20, Besonderheiten des Bewertungsobjektes
Einzelwerte	Seite 38, Wert der einzelnen Flurstücke
Erschließung	Seite 18, Abgabenrechtlicher Zustand
Foto (Gebäude, Örtlichkeit)	Seite 39, Fotodokumentation
Gewerbeeinheit	Seite 18, Mieter / Pächter
Grundbuch, Rechte in Abt. II	Seite 14, Grundstücksbezogene Rechte
Grundriss, Lageplan	siehe Hinweis Seite 38, Beiwerk
Lasten, Beschränkungen (Wert)	Seite 36, Lasten und Beschränkungen
Nebenanlagen (Wert)	Seite 23, Bauteile und Nebenanlagen
Beeinträchtigungen	Seite 23, Nutzungsqualität
Schäden: Schimmel, Asbest etc.	Seite 15, sonstige Gefährdungen
Teilungserklärung	Seite 14, Grundstücksbezogene Rechte
Verkehrs-/ Geschäftslage	Seite 12, Beschreibung der Lage
Vermietungsstand	Seite 18, Mieter / Pächter
Verwaltung	Seite 18, Verwalter
Wohnungsbindung	Seite 14, Öffentliche Bindung
Zubehör (Wert)	Seite 23, Betriebseinrichtungen und Zubehör

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Sollten dem Sachverständigen Erkenntnisse und Sachverhalte nicht zugänglich gewesen oder verborgen geblieben sein, muss ggfls. eine Ergänzung oder Neubewertung durchgeführt werden.

Dieses selbst erstellte, ohne EDV-Programme verfasste, Gutachten dient dem Zweck zur Feststellung des Verkehrswertes und beschreibt die bewertungsgegenständliche Immobilie im Wesentlichen als dem Gebäudealter entsprechende Immobilie (gemischte Immobilie)

Die rechtlichen Gegebenheiten wurden überprüft, die tatsächlichen Eigenschaften werden benannt, die sonstige Beschaffenheit beschrieben und die Lage des Bewertungsobjekts dargestellt. Folgende Annahmen und Sachverhalte mussten unterstellt werden:

Baurecht
Planrecht
Pachten
Mieten

Das Wertgutachten besteht insgesamt aus 42 Seiten. Es wird unter Berücksichtigung des Urheberrechts und der Persönlichkeitsrechte erstellt: Namen, Anschriften oder andere personenbezogene Informationen von Beteiligten werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt. Die Fertigstellung des Gutachtens erfolgte am: 18.07.19

Verwendung des Gutachtens

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den im Auftrag genannten Zweck bestimmt und darf nur hierfür verwendet werden. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, können die Gebrauchsfähigkeit dieses Gutachten für andere Verwendungen einschränken. Abschriften, Kopien oder elektronische Vervielfältigungen sowie eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (außerhalb des Zwecks des Gutachtens) darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners erfolgen.

Als Autor dieses Gutachtens beanspruche ich für mein Werk mit der Veröffentlichung das Urheberrecht als eigene, kreative Schöpfung. Das bedeutet, dass alleine ich bestimme, was mit meinem Werk geschieht. Das Recht gilt per Gesetz noch 70 Jahre nach meinem Tod.

Haftungsbeschränkung

Die vorvertragliche, vertragliche und außervertragliche Haftung ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, soweit es sich nicht um die Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit handelt. Gleiches gilt für die Haftung der Erfüllungsgehilfen. Die Haftung beginnt mit dem Wertermittlungsstichtag und ist auf die gesetzliche Dauer beschränkt.

Eingescannte Vorlagen

Einige Informationen sind von Originalvorlagen, die für den Auftrag zur Verfügung stehen, eingescannt worden. Für sie kann keine Gewähr im Bezug auf die technische Darstellung der Daten übernommen werden (Datenverlust /-veränderung). Aus Gründen des Urheberrechts ist allerdings die über die bloße Anzeige, auf dem Bildschirm, hinausgehende Speicherung und Vervielfältigung nicht gestattet. Unerlaubtes Verwenden von Texten, Tabellen und Grafiken wird hiermit ausdrücklich untersagt. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns rechtliche Schritte vor. Layout und Copyright, Architektur- und Sachverständigenbüro Eberlein.

Externe Links

Für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der auf Web-Sites bereitgestellten Informationen kann keine Haftung oder Garantie übernommen werden. Für alle Links zu anderen Seiten im Internet, die im Gutachten genannt sind, gilt, dass keinerlei Einfluss auf die Gestaltung

und die Inhalte der gelinkten Seiten existiert und daher auch für die jeweiligen Datenschutzvorkehrungen keine Verantwortung besteht.

Tabellendaten

Die Tabellendaten sind in diesem Gutachten elektronisch verarbeitet. Sollte es bei der manuellen Gegenrechnung nicht zur Übereinstimmung kommen, so ist zu berücksichtigen, dass die optisch-gerundete Darstellung von Werten nicht gleichzusetzen ist mit der tatsächlichen mathematischen Berechnung auf Grundlage der exakten, weitergereichten Werte.

Gleichstellung in der Sprachverwendung

Es wird überwiegend die männliche Schreibweise verwendet, um die Lesbarkeit zu erleichtern. Selbstverständlich sind mit diesen Bezeichnungen immer alle Geschlechter angesprochen und erfassen weibliche, männliche sowie diverse Personen.

Besonderheiten dieses Gutachtens

Das Objekt konnte nicht besichtigt werden. Daher kann über sonstige Räume, Bauteile und allgemeine Dinge keine Auskunft erteilt werden. Gleiches gilt auch für mögliche Altlasten und Bauschäden. Weiterhin können mögliche Bodenverunreinigungen und Schadstoffe, wie es im Gutachten benannt wird, nicht ausgeschlossen werden.

- Der Zutritt zum Objekt wurde verweigert: Insoweit kann nur auf der Basis des äußeren Anscheins und der vorliegenden Unterlagen bewertet werden. Ein Abschlag für das Risiko, dass der Zustand sich von positiv bis negativ darstellen kann, wird vorgenommen.
- Die erste Einladung zum Ortstermin wurde ignoriert. Da einerseits die Öffnung der Gastronomie erst am Abend vorgesehen ist und andererseits dieses nur altersbeschränkt zulässig ist, wurde unterstellt, dass ein Zutritt, sofern er überhaupt ermöglicht würde, nicht allumfassende Ortsbesichtigung zu vollziehen ist.
- Die Akte des Bauarchivs steht nicht mehr zur Verfügung, so dass diese Gutachten eine ganze Reihe von Annahmen zur Grundlage nehmen muss. Entsprechende Hinweise finden sich an entsprechender Stelle.

Erkenntnisquellen

Es wurden genutzt:

- ☒ Altlastenkataster
- ☐ Bauakte
- ☒ Baulastenverzeichnis
- ☒ Denkmalverzeichnis
- ☐ Erbbaurechtsvertrag
- ☒ Erschließungsbeitragsbescheinigung
  - ☒ Kanal
  - ☒ Straße
- ☒ Flurkarte
- ☒ Grundbuch, ggfls. Grundakte
- ☐ Kaufpreissammlung
- ☒ Marktbericht
- ☐ Miet-/ Pachtverträge
- ☒ Mietrichtwerttabellen
- ☒ öffentliche Förderung
- ☒ Online-Recherchen
  - ☒ Bodenrichtwerte (BORISplus.NRW)
  - ☒ Gefährdungspotentiale (gdu.nrw.de)
  - ☒ Kartenmaterial des GeoPortals
  - ☒ Liegenschaftsplan (TIM-online.de)
  - ☒ Sendemasten (Bundesnetzagentur)
  - ☒ stat. Bundesamt (destatiis.de)
  - ☒ Umweltdaten (uvo.nrw.de)
  - ☒ Umweltzonen (umwelt.nrw.de)
- ☐ Ortsbesichtigung / Bestandsaufnahme
- ☒ Planungsrecht
- ☐ Sondergutachten
- ☐ WEG-Verwaltung

☐ Zwangs-/ Nachlass-/ Insolvenzverwalter

Nähere Bezeichnung des Objekts

Grundbuch:	Dülken	Blatt:	3676		
Gemarkung:	Dülken	Flur:	68	Flurstück:	4
Wirtschaftsart:	Gebäude u. Freifläche				
Größe (m²):	281				
Adresse:	Viersener Str. 4 , 41747 Viersen				

Herangezogene Unterlagen

Die verwendeten Gesetze und Verordnungen sowie die eingesetzte Fachliteratur sind einschlägig und können bei Bedarf beim Verfasser in Erfahrung gebracht werden.

Fachliteratur

Auf das Anfügen einer Liste wird verzichtet. Soweit gesonderte Literatur zur Erstellung dieses Gutachtens verwendet wurde werden die entsprechenden Fundstellen direkt im Text angeführt und über eine Fußnote kenntlich gemacht. Entsprechendes gilt für Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.

Verwendete Unterlagen und Angaben

Objektbezogene Unterlagen beziehen sich stets nur auf dieses Gutachten. Wichtige Angaben finden sich als Anlagen am Ende des Gutachtens.

Weiterhin haben, sofern für das Objekt zutreffend, als Unterlagen zur Verfügung gestanden: Grundstücksmarkt-Bericht, Bodenrichtwertkarte, Auskunft zum Flächennutzungsplan und zum Planrecht, Auskünfte anderer Behörden und Institutionen, Daten des Gutachterausschuss, notwendige Mietspiegel, Angaben des statistischen Landes-/ Bundesamtes, Baupreisindex, Festsetzungen und Erläuterungskarten der Bezirksregierung, Kommunalprofil der Landesdatenbank NRW, Teilungserklärung, www.wikipedia.de

1.2. WERTERMITTLUNG

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken sind das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswert-, Sachwert- oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Diese sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise

- eine wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel oder Bauschäden
- sowie von den marktüblich erzielbaren erheblich abweichende Erträge

werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt.

Heranzuziehende Verfahren

Es gibt drei Verfahren der Immobilienbewertung, unabhängig von Landesgrenzen und Rechtsnormen. Diese drei Verfahren zur Immobilienbewertung haben sich im Zeitverlauf unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Rechtsnormen herausgebildet. Die Wertermittlungsverfahren können anhand ihrer Orientierung und ihres Zeitbezugs unterschieden werden:

Verfahren	**Orientierung an**	**Zeitbezug**
Ertragswertverfahren	Renditeerwartungen	Zukunft
Sachwertverfahren	(Bau-) Kosten	Vergangenheit
Vergleichswertverfahren	vollzogenen Preisen	Gegenwart

Vergleichswertverfahren (§ 15 -16 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird beim Vorliegen einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen, der Vergleichswert ermittelt. Finden sich nicht genügend Vergleichspreise, können diese auch aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Dabei sind Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale ebenso wie Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

- Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Satz1).
- Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt sowie der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand zu bewerten.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor (Plausibilitätskontrolle).

- Hierbei ist zusätzlich auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen. Für die Abweichungen der Kaufpreise vom Wertermittlungsstichtag gilt (Satz1) entsprechend.

Ertragswertverfahren (§ 17 -20 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Ertrag für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dieses ist insbesondere bei Mietwohnhäusern und Gewerbeimmobilien der Fall.

Im Ertragswertverfahren wird auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der Ertragswert jeder selbstständig nutzbaren Teilfläche für sich ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Wert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der Ertragswert wird ermittelt entweder

- aus dem Bodenwert und dem um die Bodenwertverzinsung (siehe Liegenschaftszins) verminderten und dann kapitalisierten Reinertrag (= allgemeines Verfahren), oder

- aus dem kapitalisierten Reinertrag und dem Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbstständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen ist (= vereinfachtes Verfahren).

Bei periodisch unterschiedlichen Erträgen wird der Ertragswert aus den einzelnen erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

Sachwertverfahren (§ 21 -23 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird aus dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert der Sachwert des Grundstücks ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert mit erfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren auf Wertermittlungsobjekte, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen oder Teile von diesen. Wirtschaftlich nutzbar sind nur solche baulichen und sonstigen Anlagen, die eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen.

Gewähltes Verfahren

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Nach § 8 ImmoWertV hat der Sachverständige nach Art des Wertermittlungsobjekt das oder die Verfahren auszuwählen und zu begründen. Dabei sind zu berücksichtigen, erstens die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung), und zweitens die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

➔ Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

➔ Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z. B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

➔ Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Unter Würdigung der vorgefunden Tatsachen und der Ausgangswerte kommt der Sachverständige zu der Entscheidung, dass das Ertragswertverfahren anzuwenden ist.

Begründung:
Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine gemischt genutzte Immobilie. Somit steht der Renditeaspekt deutlich im Vordergrund, der im Allgemeinen ein Anwenden des Ertragwertverfahrens vorsieht.

Nach § 2 der ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Sie bestimmen sich nach der Gesamtheit der für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Diese Aspekte werden in dem vorliegenden Gutachten berücksichtigt.

➔ Das Sachwertverfahren kann bedingt zur Überprüfung herangezogen werden.

1.3. EINLADUNG ZUM ORTSTERMIN

Es erfolgte eine schriftliche Einladung am 22.05.19 per Einschreiben mit Rückschein.

Es wurden eingeladen:

☒ Amtsgericht	☒ Gläubiger	☒ Schuldner
☐ Berechtigte Abt.II	☐ Zwangsverwalter	☐ Insolvenzverwalter
☐ Nachlasspfleger	☐ rechtlicher Bertreuer	☐ Hausverwalter

bzw. deren bevollmächtigten Vertreter.

Ortsbesichtigung/en

Die erste Einladung erfolgte zum Ortstermin am 27.06.19 um 16.00 Uhr und zwar vor dem Objekt Viersener Str. 4 , 41747 Viersen

Der Termin zzgl. 15 min. Wartezeit fand in der Zeit 16.00 - 16.20 Uhr statt.

Anwesende Personen:

- Sachverständiger

Nicht besichtigte Bauteile und Räumlichkeiten

Das Objekt konnte nicht besichtigt werden.

2. FAKTEN UND ERKENNTNISSE

2.1. BESCHREIBUNG DER LAGE

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen am linken Niederrhein. Weitere Details lassen sich im Internet recherchieren und werden an dieser Stelle nicht weiter dargestellt.

Gestützt auf der Aussage des zuständigen Gutachterausschusses ist die Lage insgesamt als mittlere zu beurteilen. Aufgrund der kleinteiligen Darstellung des Bodenwerts spiegelt sich diese Aussage bei der Ermittlung desselben entsprechend wieder.

2.2. DEMOGRAFISCHE & WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Zur Abschätzung für eine über-/ örtliche Beurteilung der zukünftigen Einwohnerdichte ist maßgeblich die Bevölkerungsstruktur zu betrachten. Diese Informationen sind neben weiteren, beschreibenden Angaben im jeweiligen Kommunalprofil unter www.it.nrw.de als aktuelle Statistik abrufbar.

Maßnahmen

Die von der jeweiligen Kommune zu ihrer weiteren Entwicklung geplanten bzw. durchgeführten Maßnahmen lassen sich auf den Internetseiten der Städte und Gemeinden sowie deren Wirtschaftsförderungsgesellschaften vor allem unter den Schlagworten Stadtumbau, Entwicklungsplanungen, Ausbau der Infrastruktur bzw. Ansiedelungsvorhaben finden.

2.3. LAGE AUF DEM IMMOBILIENMARKT

Zur Abschätzung für eine über-/ örtliche Beurteilung der zukünftigen Marktentwicklung für das Bewertungsobjekt können Informationen über den Wohnungsmarktreport unter www.leg-nrw.de abgerufen werden. Einen Überblick über die Preise von Immobilien bieten die verschiedenen Angebotsportale. Für den gewerblichen Bereich hat die IHK Niederrhein eine Preisentwicklung veröffentlicht.

Nachhaltigkeit

Umwelt- und Energieaspekte sind immer häufiger ein Kriterium für Investitionen in Immobilien. Es zeichnen sich durch die steigenden Energiepreise, den demografischen Wandel und den Klimawandel langfristige Veränderungen ab. Die Energieabhängigkeit eines Gebäudes ist ein zentrales Kriterium, aber auch die Anpassungsfähigkeit an wandelnde Nutzerbedürfnisse. Aus ökonomischer Sicht spielen auch die Kriterien wie Erreichbarkeit, Gesundheits- und Komfortaspekte –wie ausreichend Tageslicht oder gutes Raumklima – eine Rolle.

2.4. ZUSTANDSMERKMALE

Die gesetzlichen Anforderungen, die das öffentliche Baurecht an Grundstücke und bauliche Anlagen stellt, sind grundsätzlich einzuhalten. Zum Verständnis der im Folgenden verwendeten Fachbegriffe von Zustandsmerkmalen wird auf die einschlägigen online-Portale verwiesen.

Allgemeine Recherchen, die online abrufbar sind, und Notizen aus der Ortbesichtigung wie der Einsichtnahme in die Bauakte sowie die Antworten der Behördenauskünfte wurden durch die Mitarbeiterin Frau Barbara Eberlein, geprüfte Wertermittlerin (EIA) in dieser gutachterlichen Ausarbeitung erfasst.

Rechte und Lasten

Grundbuch

Das Grundbuch Dülken 3676 wurde eingesehen. Der unbeglaubigte Abdruck stammt vom 01.04.19 , die letzte Änderung erfolgte demnach am 12.07.18

Zwangsversteigerung Beschluss vom: 03.05.19

Grundstücksbezogene Rechte

Es konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob altrechtliche Dienstbarkeiten bestehen.

Bestandsverzeichnis	keine wertrelevanten Eintragungen
Eintragung in Abteilung II	keine wertrelevanten Eintragungen

Baulasten

Baulastenkataster	keine Eintragung - wertneutral

Öffentliche Bindung

zuständige Behörde	keine Eintragung - wertneutral

Baudenkmal

zuständige Behörde	keine Eintragung - wertneutral

Altlasten, Immissionen und Emissionen

Es werden nur die Immissionen benannt, die für den Sachverständigen am Bewertungsstichtag und am -ort direkt und unmittelbar ersichtlich waren.

Altlasten

zuständige Behörde	nicht erfasst - wertneutral
Kriegslastenkataster	nicht untersucht

Immission

Geräuschbelastung

Kein Messwert zur Lärmbelastung ermittelt und Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht überprüft.

Straßenverkehr (online)	24-Stunden-Pegel:	bis zu 75 dB(A), im Mittel: 70-75 dB(A)
	Nachtpegel:	bis zu 65 dB(A), im Mittel: 60-65 dB(A)

Zulässig sind im MI folgende Schalldruckpegel: tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
→ Es erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung in der Bodenwertermittlung.

Luftqualität	siehe *http://www.lanuv.nrw.de*
Umweltzone	Kreis Viersen: nicht erfasst

Ob an einem bestimmten Standort eine Umweltverträglichkeitsprüfung als baurechtlich relevante Eigenschaft durchgeführt werden muss, richtet sich nach den geltenden Rechtsgrundlagen.

Strahlung (Funkanlagen)	in normaler Entfernung: *ca. 200 m*

Erfasst sind ortsfeste, gewerbliche Funkanlagen. Private Anlagen werden nicht beschrieben.

Emissionen

Emissionen sind luftverunreinigende Stoffe, die z. B. aus ortsfesten Anlagen, dem Straßenverkehr und aus Hausbrandfeuerungen in die Atmosphäre eingeleitet werden.

...durch Industrie liegt deutlich vor:

Stufe 3-4 von 5 bei allen relevanten Messbereichen (Feinstaub, N_2O, CO_2, CH_4, SO_x NO_x)

...durch Verkehr liegt deutlich vor:

Stufe 3-4 von 5 bei allen relevanten Messbereichen (Feinstaub, N_2O, CO_2, CH_4, SO_x NO_x)

Schmutzwasser

Schmutzwasser wird entweder zur Mitbehandlung einer öffentlichen Kläranlage zugeleitet oder auf dem Betriebsgelände behandelt und direkt einem Gewässer zugeführt.

Kommune	liegt nicht vor *(im Bereich < 500 m)*
Industrie	liegt nicht vor *(im Bereich < 500 m)*
Privat	Dichtheitszertifikat (aktuell gesetzlich nicht relevant)

Technische Anlagen

Entsorgungsanlagen	liegt nicht vor *(im Bereich < 1.500 m)*
Energiestandort	liegt nicht vor *(im Bereich < 1.500 m)*
Produktionsstätten (BImschG)	liegt nicht vor *(im Bereich < 1.500 m)*

sonstige Gefährdungen

Bauprodukte

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Baustoffe vorhanden sind, die heute als bedenklich oder schädlich einzustufen sind. Sollten sich im Nachgang neue Erkenntnisse bzw. Schlussfolgerungen ergeben ist das Gutachten zu modifizieren.

Belastung mit Asbest

Kein Zugang am Ortstermin keine Angabe möglich

Befall durch Pilze, Schädlinge & Míkroorganismen

Ortstermin, augenscheinlich keine Kennzeichen vorgefunden

Das Vorhandensein ist grundsätzlich nicht auszuschließen.

Potentialausgleich

Elektr. Schutzmaßnahmen nicht geprüft

Trinkwasserverordnung

Kein Zugang am Ortstermin keine Angabe möglich

Rauchmelder

Kein Zugang am Ortstermin keine Angabe möglich

Methangasaustritt

multimedialer Plan hinreichend unwahrscheinlich

Weitere Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Fassaden mit WDVS nicht vorhanden

Natur- und Umweltschutz

Es handelt sich hierbei um naturnahe Gebiete, die zum Schutz von Pflanzen und Tieren sowie deren Lebensräumen bestimmt sind und der Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie wildlebenden Tiere und Pflanzen dienen.

Schutzgebiet

multimedialer Plan	keiner Zone zugeordnet
Verbote zum Artenschutz	nicht untersucht
Bodendenkmal	unbekannt, nicht digital abrufbar

Wasserschutzgebiet

multimedialer Plan keine Zone

Alleenkataster
multimedialer Plan keine Zone

Archäologische Schutzgebiete
Ausgrabungen keine Zone
kulturhistorische Landschaft unbekannt, nicht digital abrufbar

topografische Angaben am nächstgelegenen Messpunkt
Höhenlage 62,65 m NHN 2016
Grundwasser 49,86 m NHN 2016

Weitere Kenntnisse

Senkungsschäden
multimedialer Plan keiner Zone zugeordnet
Augenscheinliche Verdachtsmomente fanden sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

Überschwemmungsgebiet
multimedialer Plan keiner Zone zugeordnet

Erdbebenzone
multimedialer Plan Erdbebenzone 0-3, Gefährdung für spez. Hochbauten

Sonstige Risiken
Auf andere mögliche Katastrophenfälle, die sich aus Unwettern bzw. Winterstürmen oder menschlichem Versagen jeglicher Art (wie Flugverkehr, petrochemische Unternehmen etc.) ergeben, kann hier nicht eingegangen werden. Solche Angaben können aber multimedial abgefragt werden (*z.B. CEDIM Risk Explorer*)

2.5. PLANUNGS-/ BAURECHT

In Bauleitplänen sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen in Einklang gebracht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende soziale Bodennutzung gewährleisten. Die Instrumente der Bauleitplanung sind der Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne.

Stadt / Stadtteil: Viersen , Dülken

Übergeordnete Bauleitplanung
Flächennutzungsplan Auskunft liegt nicht vor, Annahme Wohnbauland

Verbindliche Bauleitplanung, Zulässigkeit des Vorhabens
Online-Recherche § 34 BauGB
Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Baunutzungsverordnung
Zuständige Behörde Auskunft liegt nicht vor, Annahme gemäß BRW
Kerngebiete (MK)

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgarage und Wohnungen, die nicht Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dienen.

Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

➔ Das Bewertungsobjekt ist aus Sicht des Sachverständigen öffentlich-rechtlich zulässig.

Historie des Bewertungsobjekts

Es wurde beim zuständigen Bauordnungsamt Akteneinsicht erbeten und dabei mitgeteilt, dass keine Akte mehr vorhanden ist und deren Verbleib ebenfalls unbekannt ist.

Wenn in der Archivakte kein Bauschein vorgefunden wird, stellt dieses regelmäßig einen Sachmangel an dem Bewertungsobjekt dar, da das zweckgebundene Nutzen dem Fehlen der baurechtlichen Befugnis entgegensteht.

→ Es erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung beim Risikoabschlag.

Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Größe laut Grundbuch	281 m²
Abmessungen	ca. 27 m Breite (Straßenfront)
aus Liegenschaftskataster	ca. 20,5 bis 22,5 m Länge (Grundstückstiefe)
Zuschnitt des Grundstücks	regelmäßig
Grundstücksqualität	baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Parzelle	voll zugänglich, ebenes Areal, geringere Größe

Für das Tragverhalten des Baugrunds wird durch den Sachverständigen der Normalfall unterstellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dadurch mögliche Gebäudeschäden, die z. B. durch quellfähiges Material verursacht werden, zukünftig nicht ausgeschlossen werden können.

GRZ-Fläche	219,00 m^2 (GRZ definiert den mit baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksteil)
GFZ-Fläche	657,00 m^2 (GFZ definiert alle Etagenflächen in Bezug auf die Grundstücksgröße)
Maß der baulichen Nutzung	vorhandene GRZ: 0,78 lt. Liegenschaftskataster vorhandene GFZ: 2,34 lt. Liegenschaftskataster

2.6. NUTZUNG

Verwalter

Es konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, durch wen die Verwaltung erfolgt.

Nebenkosten und Rücklage

Betriebs- und Heizkosten sind stark vom individuellen Verbrauch abhängig, so dass sie nur eine aktuelle, aber unverbindliche Darstellung sein können. Als Durchschnittswert wird in Deutschland bis zu 2,76 EUR/m^2 im Monat (Stand 2017) durch den IVD benannt.

Mieter / Pächter

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die Namensnennung verzichtet.

Gewerbebetrieb	vorhanden: namentlich Cafe Freund, Zutritt erst ab 18
Pacht-/ Mietvertrag	nicht vorgelegt
Vermietungsstand	unbekannt

Ob Mietkautionen vertraglich vereinbart und treuhänderisch hinterlegt wurden ist unbekannt. Ebenso die Höhe der verzinsten Kaution zum Stichtag der Wertermittlung.

3. FESTSTELLUNGEN AUS DEM ORTSTERMIN

3.1. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Ausrichtung Grundstück	Nordwest-Südost
Baukörper	zweiseitig angebaut zweigeschossig
Bauweise	geschlossene Bauweise
Umgebung	angrenzend
Ausrichtung Räumlichkeiten	Nordwest-Südost
Sonstiges	unbekannt

Abgabenrechtlicher Zustand

Zur Erschließung gehören die verkehrstechnische Erschließung durch Zugangs- und Zufahrtswege sowie die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung. Das Recht auf Erhebung von Ausbaubeiträgen nach dem KAG NW bleibt hiervon unberührt.

Kanalanschluss	Annahme: erschlossen
Straßenbau	befestigte Straße
Zugang zum Grundstück	angrenzend
Park-/ Stellplatzmöglichkeit	nicht vorhanden (nur im öffentlichen Straßenraum)
Wasserversorgung	Annahme: vorhanden und zeitgemäß

Technische Daten

Baujahr	1950 geschätzt
Bauart	Massivbau
Vollgeschosse	vorhanden, 2 Stück lt. LBO NW
Dachgeschoss	vorhanden, ausgebaut
Untergeschoss	Annahme: vorhanden, 1 Etage
Nutzung	azgenscheinlich: gemischte Nutzung

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Bei der Instandsetzung geht es um die Behebung von Mängeln oder Schäden, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind. Die Instandhaltung betrifft dagegen vorbeugende Maßnahmen zum Erhalt der Gebrauchstauglichkeit. Unter den Begriff Modernisierung fallen dagegen Verbesserungen einzelner Räume, des Gebäudes selbst oder die Schaffung neuen Wohnraums.

Modernisierung	unbekannt
Instandhaltung	unbekannt
Sonstige Maßnahmen	unbekannt

Sofern Modernisierungen erfolgt sind, sind die Maßnahmen bei der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen. Das betrifft aber regelmäßig „nur“ neubaugleiche Maßnahmen wichtiger Bereiche, die unter wesentlichem Aufwand Veränderungen schaffen. Einfache Änderungen zählen dazu nicht, denn für ein Gebäude ist die grundsätzliche Beschaffenheit durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakteristisch. Das Baualter des Gebäudes ist maßgeblich für den Standard, wie z.B. Schallschutz. Modernisierungsarbeiten wie Strangsanierung oder Elektromodernisierung, die auf Entkernung beruhen, begründen eine Berücksichtigung im Bezug auf die Restnutzungsdauer. Gebrauchswerterhöhungen wie z. B. durch Malerarbeiten wirken nicht auf die technischen Vorgaben zum Zeitpunkt der Maßnahme ein.

3.2. DAS BEWERTUNGSOBJEKT

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück bestehend aus einem Flurstück. Dieses ist mit einem Mehrfamilienhauskomplex in gemischter Nutzung bebaut, das voll (Annahme) unterkellert ist. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut. Die Geschosszahl bemisst sich auf zwei Vollgeschosse lt. Landesbauordnung NRW.

Das Objekt ist beidseitig angebaut. Die vorgefundene Nutzung ist gemischt als Mehrfamilienhaus mit einer Gastronomie-Nutzung (Annahme). Die Wohnungs- und Raumaufteilung wird als noch zeitgemäß und normal angenommen.

- Der Zuschnitt von Grund und Boden ist für das Bewertungsobjekt eher unangemessen.
- Bei dem Grundstück ist kein Entwicklungs- und Expansionspotential vorhanden.
- Das Objekt fügt sich in das Orts-/ Stadtbild bzw. die vorhandene Architektur ein.
- Man erreicht das Bewertungsobjekt direkt von der öffentlichen Erschließung aus.

Die Ausführung der handwerklichen Qualität ist mit einfach zu erwarten, laienhafte Ausführungen werden vorhanden sein. Die verwendeten Materialien sind regelmäßig nur noch zeitgemäß und als einfach zu unterstellen. Das Objekt ist nicht barrierefrei und kann dazu nach derzeitigen Kenntnissen auch nicht so einfach umgebaut werden.

Schäden an konstruktiven Bauteilen und weitere mögliche Schäden könne wegen der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit nicht benannt werden.

Außenanlagen im klassischen Sinne sind nicht vorhanden.

Örtliche Lage

Das Bewertungsobjekt ist an einer Durchfahrtsstraße gelegen. In der Nähe befinden sich diverse unterschiedliche Nutzungen (Bürgerhaus, Marienpark).

Besonderheiten des Bewertungsobjektes

Es können aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

Sollten **nicht öffentlich-rechtlich genehmigte Nutzungen vorhanden** sein, muss mindestens die Nutzungsänderung nachträglich genehmigt werden, da diesbezüglich keine Baugenehmigung vorliegt.

- Die daraus resultierenden Kosten sowohl für die entsprechende Planung und Herstellung als auch die Genehmigung sind im Gutachten nicht berücksichtigt worden, da diese individuell von der gewählten Planung abhängen.
- Im Übrigen sind bei einem solchen Nachtrag alle rechtlichen Anforderungen an eine Genehmigung zum heutigen Datum zu erfüllen, das gilt insbesondere für die z. Zt. gültigen Anforderungen an den Schall-, Wärme-, Brand- und Gewässerschutz.

Bedingungen am Ortstermin

Die vorgefundenen Bedingungen, insbesondere die Wetterlage, kann für die Zeitspanne der Ortsbegehung als üblich bezeichnet werden.

3.3. ZUSTANDSBESCHREIBUNG

Das Einhalten der im Roh- und Ausbau sowie bei den technischen Gewerken verbindlichen Normen und Richtlinien (DIN, VDE etc.) für das Planen und Bauen nach den anerkannten Regeln der Technik wurde nicht geprüft. Das gilt insbesondere für die Bereiche Sanitäre Installation, Heizungsinstallation/ Warmwasserbereitung, Elektroinstallation, Verteilung und Schutzmaßnahmen sowie Versorgungsleitungen.

Die Anzahl der Räume und deren Funktion sind aus der Flächenberechnung zu entnehmen. Fenster, Türen und Tore wurden nicht auf ihre Gängigkeit geprüft. Es wird die Richtigkeit der gemachten Angaben dem an der Besichtigung teilnehmenden Personenkreis unterstellt.

Baulicher Zustand (Rohbau)

Fassade

Frontseite	Putzstruktur
Rückseite	unbekannt
Giebelseiten	Putzstruktur

Kellergeschoss

Bodenmechanik	unbekannt
Feuchtigkeitssperren	unbekannt
Tragende Wände	Annahme baujahrstypisch Mauerwerk
Zwischenwände	Annahme baujahrstypisch Mauerwerk

Bodenausbildung	Annahme Stahlbeton
Deckenkonstruktion	Annahme Kappendecke

Erd- bis Dachgeschoss

Tragende Außenwände	Mauerwerk
Konstruktionsart	unbekannt
Tragende Innenwände	Annahme baujahrstypisch Mauerwerk
Sonstige Innenwände	unbekannt
Deckenkonstruktion	Annahme baujahrstypisch Holzdecke

Treppenhaus

Wände	Annahme baujahrstypisch Mauerwerk
Deckenkonstruktion	Annahme baujahrstypisch Holzdecke
Treppenkonstruktion	Annahme baujahrstypisch in Holzkonstruktion
KG ↔ EG	Annahme baujahrstypisch in Holzkonstruktion
EG ↔ DG	Annahme baujahrstypisch in Holzkonstruktion
Handlauf und Geländer	Annahme baujahrstypisch in Holzkonstruktion

Dachkonstruktion

Hauptgebäude	Satteldach Holzkonstruktion
Gaube/n	vorhanden
Garage	nicht vorhanden
Carport	nicht vorhanden

Dacheindeckung

Hauptgebäude	Dachziegel
Gaube/n	Annahme Dachziegel
Dachentwässerung	Annahme Zink gestrichen

Sonstiges

Balkone	Annahme nicht vorhanden
Dacheinschnitt	Annahme nicht vorhanden
Innenhof	laut Online-Recherche vorhanden
Terrasse	nicht vorhanden
Garage	nicht vorhanden
Stellplatz	nicht vorhanden

Baulicher Zustand (Ausbau)

Es können aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

Haustechnische Installationen

Unabhängig vom Brennstoff, der zum Betreiben der Heizung verwendet wird, ist diese in regelmäßigen Abständen zu warten. Auf diese Weise wird die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlage überprüft. So gibt es für den Abgasverlust einer Heizungsanlage Grenzwerte, die unter anderem vom Baujahr und der Leistung der Anlage abhängen und deren Einhaltung

vom Schornsteinfeger überprüft wird. In Deutschland ist die Häufigkeit der Prüfung der Abgasanlagen und Feuerstätten in Abhängigkeit von den verwendeten Brennstoffen festgelegt.

Beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger darf aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Auskunft mehr eingeholt werden. Somit können keine Aussagen über die Leistung des Heizungssystems, des Alters von Kessel und Brenner sowie die Einbindung weiterer Anlagen in das Heizungssystem gemacht werden. Entsprechendes gilt für Daten und mögliche Beanstandungen der letzten Immissionsmessung wie auch der letzten Feuerstättenschau.

Es können aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigung keine weiteren Angaben gemacht werden zu Hausanschlussraum und Hausanschlüsse, der Heizung und das Heizungssystem, die Art der Warmwasseraufbereitung, die Ausstattung der Elektrotechnik, die sanitäre Installation und das Vorhandensein von Wasseruhr, Heizkostenzähler und Wärme-/ Kältezähler.

Energetische Informationen

Diese können nur insoweit beschrieben werden, wie es im Rahmen einer normalen Ortsbesichtigung erkannt werden kann. Im Rahmen der Zwangsversteigerung wird kein Energieausweis erforderlich.

Energetische Verbesserungen	nicht erkennbar
Wärmedämmstandard entspricht	Gebäudealter
Zustand des Hauses entspricht	Baujahr
Bodenplatte	Dämmzustand unbekannt
Kelleraußenwände	Dämmzustand unbekannt
Außenwände	Dämmzustand unbekannt
Fenster	Annahme zweifache Verglasung
Dach	Dämmzustand unbekannt
Gauben	wie Dach
Kehlbalkenlage	Dämmzustand unbekannt
Heizungstechnik	Annahme entsprechend dem Gebäudealter
Solar-/ Photovoltaikanlage	unbekannt
Sonnen-/ Wärmeschutzsysteme	unbekannt

3.4. GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEMERKMALE

Außenanlagen

Entwässerungseinrichtung	Annahme vorhanden
Versorgungseinrichtung	Annahme vorhanden
Einfriedung	Annahme nicht vorhanden
Garten	Annahme nicht vorhanden
Terrasse	Annahme nicht vorhanden
Wegflächen	Annahme nicht vorhanden
Zuwegung	direkt von der öffentlichen Erschließung
Sonstige Außenanlagen	unbekannt

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Umzäunungen einschließlich Tore, Flächenbefestigungen und Grünanlagen, ebenso wie die unterirdischen Versorgungs- und Entwässerungsleitungen. Für diese Anlagen wird anteilig ein pauschaler Betrag incl. Abschreibung von 4.000 EUR in Ansatz gebracht.

Bauteile und Nebenanlagen

Bauliche Anlagen, die räumlich-funktional einer Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebiets zugeordnet sind, wie z.B. selbständige Terrassenüberdachungen, gewächshausartig ausgebildete und nur so nutzbare Vorbauten, Abstell- und Klein- Gewächshäuser, Spielplätze, befestigte Flächen für Terrassen, Zugänge und Feuerwehrgerät, Ausstellungs- und Aufstellplätze, Wasserbecken, Behälteranlagen und Silos, Krananlagen, Sende- und Windkraftanlagen zugunsten der Grundstücksnutzung, Einfriedungen, Anlagen für die Kleintierhaltung.

→ Es können aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

Betriebseinrichtungen und Zubehör

Bauliche Anlagen können mit besonderen Betriebseinrichtungen, wie beispielsweise Saunen, Schwimmbäder, Aufzüge, Rolltreppen oder Sprinkleranlagen ausgestattet sein. Diese Einrichtungen sind im Allgemeinen nicht in den Normalherstellungskosten des entsprechenden Gebäudeteils enthalten.

→ Es können aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

Zubehör dient zur Zweckbestimmung des Gebäudes; dieses können sein: Gemeinschaftswaschmaschine, Balkonkästen, Brennstoffvorräte, Handfeuerlöscher, Hausbriefkästen, Treppenhauslampen oder Antennenanlagen.

→ Es können aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

Werterhöhende Maßnahmen Dritter

→ Es können aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

3.5. NUTZUNGSQUALITÄT

Der bauliche Zustand, die Standsicherheit und Festigkeit von Baustoffen sowie mögliche Schäden bzw. Bauschäden können nur dann eine Betrachtung finden soweit diese für den Sachverständigen normal erkennbar waren bzw. wenn er von Auftraggeberseite oder einem Dritten darauf hingewiesen wurde und diese dann auch nachvollziehbar waren. Ebenso gilt dieses für ver- oder überdeckte bzw. versteckte Bauteile, wie z. B. Installationen, Abdichtungen, Brandschutzeinrichtungen, Schall- und Wärmeschutzbauteile. So ziehen Feuchtigkeitsschäden oftmals Folgeschäden mit sich, die sich dann in der Konstruktionsebene ergeben und im Laufe der Jahre weiterentwickeln. Das Erkennen bzw. Feststellen ist nur durch die Freilegung der betroffenen Stelle und Bauteile möglich. Da das Bewertungsobjekt nicht im Rohbauzustand vorgefunden wurde, also mit Wand- und Bodenbelägen bzw. -aufbauten oder Einbauten jeder Art ausgestattet gewesen ist, können möglicherweise so auch weitere Bauschäden und / oder Altlasten verdeckt gewesen sein. Es wurden hierfür keine zerstörenden Prüfungen unternommen, denn eine derartige Beurteilung ist nicht Gegenstand der Beauftragung gewesen, daher wird diese Überprüfung und Bewertung nicht geschuldet.

Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen entstehen durch Vernachlässigung von turnusmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen. Er kann zur Verkürzung der Nutzungsdauer der Immobilie führen.

Bei dem nachfolgend aufgeführten Beeinträchtigungen werden nur die Kosten, die unabdingbar zum Erhalt der üblichen Gebrauchsfähigkeit des Bauwerks sind aufgeführt und sofern sie von Wertrelevanz sind auch bei den Modernisierungselementen für die Berechnung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

→ Es können aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

3.6. GESAMTERSCHEINUNG

Das Bewertungsobjekt wird in diesem Gutachten mit dem Verfahren nach dem Ertragswert überwiegend beurteilt als gemischte Immobilie und der Verkehrswert durch die Klärung von Einzelfragen ermittelt.

Gesamteindruck

Optische Gesamtbeurteilung	Ortstermin: einfach
Anordnung der Räume	unbekannt
Besonderheiten	unbekannt
Geschosshöhen	unbekannt
Besonderheiten	unbekannt
Gesamtgestaltung	unbekannt
Besonderheiten	unbekannt

Verwendung

Vermietbarkeit	unbekannt
Verkäuflichkeit	unbekannt
Drittverwendung	unbekannt
Marktwert	unbekannt

Ergänzende Angaben

- Das Bewertungsobjekt liegt in einer mittleren Lage
- Auf den öffentlich-rechtlichen Status wurde hingewiesen.
- Über das Vorhandensein der notwendigen zweiten Rettungswege kann wegen der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit keine Aussage gemacht werden.
- Die rechtliche Nutzung ist eindeutig beschrieben.

Immobilien mit besonders hohem Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf und / oder schlechter Lage unterliegen einem stärkeren Preisverfall als solche, die diese Kriterien nicht aufweisen.

4. BERECHNUNGEN

4.1. BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (BGF)

Die Berechnung der Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts erfolgt gemäß DIN 277 Teil 1 und Teil 2. Sie umreißt den Platz, der sich aus den äußeren Abmessungen eines Gebäudes errechnet. Sie ist für jedes Geschoss zu ermitteln. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

Notwendige Daten dazu wurden online festgestellt.

Hauptgebäude

Art	Bereich	Faktor	*	Wert 1 (m)	*	Wert 2 (m)	=	Fläche (m²)	Summe (m²)
KG (Annahme)	a	1,00	*	1,00	*	219,00	=	219,00	219,00
EG	a	1,00	*	1,00	*	219,00	=	219,00	219,00
OG	a	1,00	*	1,00	*	219,00	=	219,00	219,00
DG	a	1,00	*	1,00	*	219,00	=	219,00	219,00

a = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

b = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

c = nicht überdeckt und allseitig offen

Gesamt	**876,00**
gerundet	**876,00**

(*) Wert aus den Plänen gegriffen

4.2. WOHN-/ NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Die Wohn- und Nutzflächenberechnungen erfolgen nach DIN 277 und DIN 283, sofern es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum handelt. Hier wird die WoFlV angewendet.

Die Wohnfläche bezeichnet nur Flächen, die tatsächlich zur Wohnung gehören. Wintergärten und Räume unter zwei Meter Raumhöhe werden mit 50% der Grundfläche eingerechnet, Balkone, Loggien und Terrassen mit 25%. *[Ein Abstellraum gehört per Definition zum Wohnraum.]*

In die Wohnfläche fließen nicht mit ein: Keller-, Heizungs-, Trocknungsräume, Lagerflächen (Garage) sowie Zugänge und Treppenhäuser. Diese werden „umgangssprachlich“ als Nutzfläche dargestellt {begrifflich → Netto-Raumfläche: Summe nutzbarer Grundflächen eines Gebäudes}.

Gesamtsumme Wohn-/ Nutzfläche (m^2) 657,00

Notwendige Daten wurden mit einem üblichen Faktor ermittelt.

Wohnfläche

Etage	Wohnung	Faktor	*	Wert 1 (m)	*	Wert 2 (m)	=	Fläche (m²)	Raum-fläche (m²)	Etagen-fläche (m²)
OG	Wohnen	0,75	*	1,00	*	219,00	=	164,25		164,25
DG	Wohnen	0,75	*	1,00	*	219,00	=	164,25		164,25
						Wohnfläche (m²)			**Summe**	**328,50**

Nutzfläche

Etage	Raum	Faktor	*	Wert 1 (m)	*	Wert 2 (m)	=	Fläche (m²)	Einheiten-fläche (m²)	Etagen-fläche (m²)
KG	Gastro	0,75	*	1,00	*	219,00	=	164,25		164,25
EG	Abst.	0,75	*	1,00	*	219,00	=	164,25		164,25
						Nutzfläche (m²)			**Summe**	**328,50**

Plausibilität der Flächen

Gemäß NHK 2010 und SachwertR 2012 ist das Verhältnis von BGF-Fläche zur Wohnfläche gem. WoFlV für Mehrfamilienhäuser regelmäßig 0,75.

4.3. RESTNUTZUNGSDAUER

Ursprungsbaujahr 1950 Annahme

Das Gebäude wurde etwa 1920 errichtet. Es wird das Jahr 1950 als Zeitpunkt der Wiederherstellung nach dem Krieg unterstellt.

Gesamtnutzungsdauer 72 Jahre laut Marktbericht

Tatsächliches Alter 69 Jahre

Relatives Alter (%) 96

Es wird keine Modernisierung aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigung unterstellt.

Modernisierungselemente	**max. Punkte**	**Punkte**
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	*4*	0,00
Verbesserung der Fenster und Außentüren	*2*	0,00
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	*2*	0,00
Verbesserung der Heizungsanlage	*4*	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	*2*	0,00
Modernisierung von Bädern	*2*	0,00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	*2*	0,00
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	*2*	0,00
	SUMME	**0,00**

Modernisierungsgrad	
nicht modernisiert	0 - 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 4 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	5 bis 8 Punkte
überwiegend modernisiert	9 bis 13 Punkte
umfassend modernisiert	ab 18 Punkten

Die Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer erfolgt über die dazu veröffentlichte Formel für den Modellansatz der NHK 2010 unter Berücksichtigung von tatsächlichem und relativem Gebäudealter sowie dem ermittelten Modernisierungsgrad:

Restnutzungsdauer 11 Jahre

4.4. WERTBEEINFLUSSENDE MERKMALE

Im Regelfall stehen nicht ausreichende Informationen über die Korrespondenzobjekte[1] hinsichtlich des Zustandes vor. Es stellt sich für das Bewertungsobjekt die Frage einer Abweichung vom Regelfall (Bewertungsgrundsatz) und ob deshalb ein Wertzu- oder -abschlag vom vorläufigen Verkehrswert durchzuführen ist.

Es sind besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale (boG's) bei dem Bewertungsobjekt festgestellt worden. In Summe aller Merkmale wird der folgende Wert in den Berechnungsverfahren berücksichtigt werden: -42.000 EUR

Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

- Bauschäden / Beeinträchtigungen (siehe Seite 23) 0 EUR
- selbständige Teilfläche (Bodenwert) 0 EUR
- Sondersachverständiger 0 EUR
- wirtschaftliche Überalterung (Oswaldsche Tabelle) 0 EUR
- Erträge aus Zubehör und Inventar 0 EUR
- Mehr-/ Mindermiete 0 EUR
- struktureller Leerstand 0 EUR
- Nichtbesichtigung -42.000 EUR

Da nach dem äußeren Anschein bewertet wurde, muss unterstellt werden, dass der Zustand innerhalb der Wohnung sich von positiv bis negativ darstellen kann. Aufgrund des Wagnisses werden 50 % der Kosten angesetzt, die eine übliche Sanierung von Substanzschäden umfassen. Es wird veranschlagt: Entrümpeln und Entsorgen, Grundreinigung, Maler-, Schreiner und Bodenarbeiten und Installationen im Bad sowie Beschädigungen von Fenster und Türen (Innenseiten). Die als Beeinträchtigungen angesetzten Kosten sind nicht erneut berücksichtigt.

Hierzu wurde anteilig ein pauschaler Betrag von -42.000 EUR *ermittelt und wird abgezogen. Dieser Abschlag kann nur als grober Rahmen für Pflichtverletzungen nach § 280 BGB oder unerlaubte Handlung nach §§ 823 ff. BGB betrachtet werden. Weitere Mehrkosten können nicht ausgeschlossen werden, beispielsweise ein erheblicher Renovierungsbedarf durch jede Art von Verunreinigungen (Vandalismus, Tiere, Nikotin).*

Hinweis: Eine gesonderte Marktanpassung (siehe Ausführungen auf Seite 40, Abschluss) ist in der Regel nicht notwendig, es sei denn, die allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Zeitpunkt des Verkaufs des Korrespondenzobjektes und dem Wertermittlungsstichtag hätten sich wesentlich geändert. Hier wird in der Praxis jedoch eine internalisierende Vorgehensweise direkt im jeweiligen Verfahren gewählt und eine zeitliche Anpassung (Indexierung) der verwendeten Preise bzw. Kosten vorgenommen.

[1] Korrespondenzobjekt: Liegenschaften ggfls. mit Aufbauten, deren Merkmale zur Ermittlung von Indexen und Faktoren herangezogen werden.

5. VERFAHREN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

5.1. VERGLEICHSWERT

Die Rücksprache beim zuständigen Gutachterausschuss hat ergeben, dass **keine** konkreten Vergleichspreise vorliegen. Somit findet das Verfahren keine Anwendung.

5.2. BODENWERT

Die angegebene Grundfläche des Grundstückes für das zu bewertende Objekt wurde aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches entnommen. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt durch Preisvergleiche von Grundstücken mit fast gleichem Entwicklungsstand, Charakter und Nutzung in vergleichbaren Lagen bzw. Stadtteilen.

Bodenrichtwert

Vergleichspreise liegen nicht vor. Daher wird an deren Stelle der durch den örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert herangezogen. Sie werden aus Kaufpreisen gebildet, die jährlich vom Gutachterausschuss aus den Verkäufen ermittelt werden. Deshalb wird die Bodenwertermittlung auf dieser Grundlage durchgeführt. Die notwendigen Werte sind für einzelne Lagen und Stadtteile getrennt in der Bodenrichtwertkarte dargestellt. Der letzte durch den Gutachterausschuss vor dem Qualitätsstichtag ermittelte erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert beträgt: **235,00 EUR/m²**

Nr.	1067	GFZ	2
Beitrag	ebf	Größe	200
Nutzung	MK	Geschosse	---
Bauweise	g	Art	---

Die notwendige Extrapolation dieses Bodenrichtwertes auf den Stichtag erfolgt anhand der veröffentlichten Bodenpreisindexe des Gutachterausschusses.

Vergleichsfaktoren

... gemäß Bodenrichtwertzone (BRW-Zone), Grundstücksmarktbericht (GMB) bzw. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Wert (+/-)
Entwicklungszustand	*ebf*	ebf	0%
Art der baulichen Nutzung	*MK*	Wohnen	0%
Maß der baulichen Nutzung	*GFZ 2,0*	GFZ 2,34	-7,6%
Bodenbeschaffenheit	*ohne Angabe*	üblich	0%
Grundstücksgestalt	*ohne Angabe*	Kreissegment	-5,0%
		Ergebnis der Faktoren	**-12,6%**

Wertanpassungen

... Lage, Zuschnitt, Immissionen, Belichtung, konjunkturelle Werteentwicklung etc.

	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Wert (+/-)
Lage (Bodenrichtwertzone)	*ohne Angabe*	Randlage	-3,0%
Immission	*ohne Angabe*	Deutsche Bahn	-8,5%
Belichtung	*ohne Angabe*	nicht relevant	0%
konjunkt. Werteentwicklung	*ohne Angabe*	üblich	0%
Umgebungsinfrastruktur	*ohne Angabe*	eher gering	-3,0%
	notwendige Anpassung		**-14,5%**

Bodenwert nach Normalgrößen

... definiert nach Art der Nutzung

	Bewertungsobjekt	Wertigkeit	Wertanteil
Bauland	*281*	1,00	100,00%
Verkehrsfläche	*0*	0,50	0,00%
Gartenland	*0*	0,15	0,00%
	281	**Teilflächen**	**100%**

Erschließungsbeitrag

Fällt nicht an, da das Bewertungsobjekt bereits vollständig erschlossen ist.

selbstständige Teilfläche

Eine derartige Grundstücksaufteilung ist nicht vorhanden.

Bodenwertermittlung

VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Bodenrichtwert	*quartierbezogene Angabe des zuständigen Gutachterausschuss*	235 EUR
+/- Anpassung zum Stichtag	*extrapoliert nach Grundstückmarktbericht*	1,195%
stichtagsbezogener BRW		238 EUR
+/- Vergleichsfaktoren	*gemäß Angabe zu diesem Bodenrichtwert durch BRW-Zone, GMB oder ImmoWertV*	-30 EUR
= Ausgangswert		208 EUR
+/- Wertanpassungen	*Lage, Zuschnitt, Immissionen, Belichtung, konjunkturelle Werteentwicklung etc.*	-30 EUR
= b/a-freier Baulandwert		178 EUR
* Grundstücksgröße	*laut Angabe aus dem Grundbuch in m²*	281
= theoretischer Wert		49.911 EUR

= theoretischer Wert		49.911 EUR
+/- Teilflächen	*ausgewiesene oder entwickelbare Teil-Fächen im Bezug auf das Gesamtgrundstück*	100%
= Bodenwert		49.911 EUR
+/- vakante Abgaben	*öffentliche oder eigene Erschließung, auch Teilbereiche (Straße, Kanal etc.)*	0 EUR
= b/a-pflichtiger Baulandwert		49.911 EUR
Miteigentumsanteil	*laut Angabe aus dem Grundbuch*	100%
Bodenwert im Zustand zum Wertermittlungsstichtag		**49.900 EUR**

5.3. ERTRAGSWERT

Die Grundlage des Ertragswertverfahrens sind nachhaltig erzielbare Mieten, d. h. Mieten, die als realistisch am Markt vertretbar sind. Hierzu geben die Städte in Zusammenarbeit mit den Haus- und Grundbesitzvereinen und den Mieterverbänden Mietrichtwerttabellen heraus. Gleiches gilt für den gewerblichen Mietspiegel. Diese Mietrichtwerte setze ich in als nachhaltig erzielbare Miete an, es sei denn, ein Miethöhegutachten wird als Grundlage herangezogen.

Diese nachhaltig erzielbare Miete wird oftmals als ortsübliche Miete bezeichnet und stellt nicht einen einzigen Wert, sondern einen Bereich dar. Üblich sind alle Entgelte innerhalb dieser Spanne, von dieser Spanne her soll der Wert für das konkrete Bewertungsobjekt gebildet werden, der die jeweiligen Typenmerkmale berücksichtigt.

Nachhaltige Mieten (Rohertrag)

Die Monatsmieten umfassen alle bei ordnungsgemäßer Nutzung und Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück bzw. Objekt. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Mietverträge wurden nicht vorgelegt. Somit werden die Mieten dieses Objekts sachverständig bewertet.

Merkmal	Indikatoren
Umgebende Nutzung *(= Wohnlage)*	• Art / Typ der Bebauung • Einwohnerdichte • Bebauungsdichte
Infrastruktur	• Versorgung • Verkehrs-/ ÖPNV-Anbindung
Umwelteinflüsse	• Freiflächenangebot • Geräusch- und Geruchsbelästigung
Image *(s. Liegenschaftszins)*	• Sozialstruktur • Bodenrichtwertniveau

Nach Überprüfung, auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale und deren Indikatoren sowie die Vorgaben der Mietrichtwerttabelle werden für die Qualitäten Zu- bzw. Abschläge angesetzt, um eine nachhaltige ortsübliche Miete, jedoch *ohne Betriebskosten*, für dieses Objekt zu bestimmen.

Diese nachhaltige Miete gründet sich in der derzeit aktuellen Mietrichtwerttabelle, die sich nicht alleine aus statistischen Erwägungen ableiten, sondern auf der Basis einer Marktanalyse den Mietzins für diese Bewertung sachverständig würdigt. Die nachhaltig erzielbare Miete ist ein Wert, der im Rahmen der Wertermittlung zu bestimmen ist. Er ist aber losgelöst von persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen.

Gesamtnutzungsdauer	72
+/- wirtschaftliche Restnutzungsdauer	11
= aktuelles Alter	61
-> anzuwendende Baujahrsklasse	1958

Mietrichtwertspanne in EUR/m² 4,30 EUR bis 4,80 EUR

angesetzter Mietrichtwert je m²		**4,30 EUR**	*(*)*
	+/- Wohnlage	0%	0,00 EUR
Ausstattng	+/- Wohnungsgröße	0%	0,00 EUR
Ausstattng	+/- Ausstattung	0%	0,00 EUR
Ausstattng	+/- Dachschräge *(nur DG)*	0%	0,00 EUR
	+/- Infrastruktur	0%	0,00 EUR
	+/- Umwelteinflüsse	0%	0,00 EUR
modifizierter Mietrichtwert je m²		**4,30 EUR**	
(*) basiert auf Gebäudestandardstufe		*3,00*	*gem. NHK*

Es ergibt sich:

Art / Lage	Wohnfläche (m²)	*tatsächlicher Mietzins (m²)*	nachhaltiger Mietzins (m²)	Mietwert
OG	164,25	*unbekannt*	4,30 EUR	706,28 EUR
DG	164,25	*unbekannt*	4,30 EUR	706,28 EUR
Gesamt	**328,50**	Gesamt Monat		1.412,55 EUR
		Gesamt Jahr		**16.950,60 EUR**
		Gerundet - Wohnflächen		**16.950 EUR**

Art / Lage	Nutzfläche (m²)	*tatsächlicher Pachtzins (m²)*	nachhaltiger Pachtzins (m²)	Mietwert
KG	164,25	*unbekannt*	1,00 EUR	164,25 EUR
EG	164,25	*unbekannt*	5,00 EUR	821,25 EUR
Gesamt	**328,50**	Gesamt Monat		985,50 EUR
		Gesamt Jahr		**11.826,00 EUR**
		Gerundet - Nutzflächen		**11.830 EUR**

Art / Lage	Menge (Stk.)	*Mietzins (Stück)*	Mietzins (Stück)	Mietwert
Garage	0,00	*unbekannt*	40,00 EUR	- EUR
Carport	0,00	*unbekannt*	20,00 EUR	- EUR
Stellplatz	0,00	*unbekannt*	15,00 EUR	- EUR
Gesamt	**0,00**	Gesamt Monat		- EUR
		Gesamt Jahr		**- EUR**
		Gerundet - Stellplätze		**- EUR**

		Anteil (%)	Teilroherträge
Jahresrohertrag	Wohnflächen	58,90	16.950 EUR
	Nutzflächen	41,10	11.830 EUR
	Garagen und Stellplätze	0,00	- EUR
	Gesamt Jahresrohertrag	**100,00**	**28.780 EUR**

Bewirtschaftungskosten

Es handelt sich hierbei nur um nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten, die einem Mieter nicht in Rechnung gestellt werden können. Sie setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Weiterhin wird noch prozentual das Mietausfallwagnis in Ansatz gebracht:

	Stk.	Jahr 2019	
Wohnung in Wohngebäude	*8*	295,19 EUR	2.362 EUR
Eigentumswohnung	*0*	352,94 EUR	0 EUR
Garage, Einstellplatz	*0*	38,50 EUR	0 EUR
		Verwaltungskosten	**2.362 EUR**

	m^2 Stk.	Jahr 2019	
Wohnraum	*657,00*	11,55 EUR	7.589 EUR
... zzgl. maschineller Aufzug	*0*	1,28 EUR	0 EUR
Garage, Einstellplatz	*0*	87,27 EUR	0 EUR
		Instandhaltung	**7.589 EUR**

Ein Mietausfall oder Minderertrag, der über den Ansatz für das Mietausfallwagnis in Höhe von 2,0 % des Rohertrages hinausgeht, wurde nicht ermittelt.

2% Mietausfallwagnis 576 EUR

Die angemessenen Bewirtschaftungskosten werden unter Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien des Bundes pauschal abgeschätzt mit: 10.526 EUR

Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz wird auf den Grundlagen geeigneter Kaufpreise durch den betreffenden Gutachterausschuss gebildet. Dazu werden herangezogen der Reinertrag von bebauten, vergleichbaren Grundstücken unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, der Gebäude und den Grundsätzen des Ertragswertes (Art, Lage und Risiko des Objektes).

Es wird ein Zinssatz für gemischte Immobilie genannt von 4,60 % bei einer Standardabweichung von +/- 1,7 absolut.

Eine auf das Objekt bezogene Abweichung wird vorgenommen. Daraus ergibt sich für dieses zu bewertende Objekt:

Liegenschaftszins	Abschlag (-)	Zuschlag (+)	4,60
lagebezogene Kriterien			
Bodenwert des Quartiers	hoch	niedrig	-
wirtschaftliches Risiko des Objekts	gering	hoch	++
Lage, Ortslage (Image)	repräsentiv	einfach	--
Einzelhandelsangebot	differenziert	einfach	+
Gebietscharakter des Quartiers	städtisch	ländlich	-
ÖPNV-Anbindung	gut	schlecht	--
Verdichtung	gering	groß	+
Grünflächenanteil, Durchgrünung	stark	gering	0
objektbezogene Kriterien			
Grundstücksgröße	großzügig	unangemessen	++
bauliche Substanz (Haus, Wohnung)	sehr gut	überaltert	+
Ausstattung	aufwendig	sehr individuell	+
Beeinträchtigung durch Gewerbe	keine	stark	+
Restnutzungsdauer	kürzer	länger	--
Instandhaltungskosten	gering	höher	++
Leerstandrisiko	unbebdeutend	stark erhöht	+
Straßenbild	gepflegt	ungeplegt	-
vornehmliche Nutzungsart	Eigennutzung	Kapitalanlage	+++
- gemischte Grundstücke			
Anteil Wohnnutzung	groß	klein	++
Drittverwendungsfähigkeit	besser	gering	-

Insgesamt wird folgender Wert als marktkonform erachtet und der Ertragswertberechnung zu Grunde gelegt: **Liegenschaftszinssatz 5,07%**

Ertragswertermittlung

ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN

Rohertrag	*Mieteinnahmen (pro Jahr)*	28.780 EUR
- Bewirtschaftungskosten	*vom Eigentümer zu tragende Kosten (Verwaltung, Mietausfall, Instandhaltung)*	-10.526 EUR
= Reinertrag	*Summe der Einnahmen abzüglich Kosten*	18.254 EUR
- Ertragsanteil des Bodens	*Anteil des Ertrages, der nur durch den Boden erwirtschaftet wird*	-2.532 EUR
= Gebäudeertragsanteil	*Anteil des Ertrages, der nur durch das Gebäude erwirtschaftet wird*	15.722 EUR

= Gebäudeertragsanteil		*Anteil des Ertrages, der nur durch das Gebäude erwirtschaftet wird*	15.722 EUR
Kapitalisierung über RND		*Gebäudeanteile aus ihren anteiligen Erträgen kapitalisiert über RND und Liegenschaftszins*	
	59%	Anteil Wohnflächen	77.133 EUR
	41%	Anteil Nutzflächen	53.834 EUR
	0%	Anteil Garage, Stellplatz	0 EUR
= Gebäudeertragswert		*zukünftige Einnahmen durch das Gebäude bis zum Ende der RND im Bezug auf den Stichtag*	130.967 EUR
+ Bodenwert		*Wert des Bodens (Vergleichwertverfahren)*	49.900 EUR
= vorläufiger Ertragswert			180.867 EUR
+/- Wertbeeinflussungen		*werterhöhende oder wertmindernde Gebäudemerkmale, die bisher nicht berücksichtigt wurden*	-42.000 EUR
Ertragswert im Zustand zum Wertermittlungsstichtag			**139.000 EUR**

5.4. SACHWERT

Normalherstellungskosten (NHK)

Die gewöhnlichen Herstellungskosten sind für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Kostenkennwert für Gebäudeart: **5.1 Wohnhaus mit Mischnutzung, ca. 75% Wohnfläche**

Bauteil	Kostenanteil	Wägungsanteil	Kostenkennwert
Außenwände	860 EUR	23%	198 EUR
Dächer	860 EUR	15%	129 EUR
Außentüren, Fenster	860 EUR	11%	95 EUR
Innenwände, -türen	860 EUR	11%	95 EUR
Deckenkonstruktion	860 EUR	11%	95 EUR
Fußböden	860 EUR	5%	43 EUR
Sanitär	860 EUR	9%	77 EUR
Heizung	860 EUR	9%	77 EUR
sonstige Ausstattung	860 EUR	6%	52 EUR

Summe aller Kostenkennwerte: **860 EUR** *(gerundet)*

Ø Standardstufe: 3,00

Erhöhung Standardstufe: 0%

Marktanpassung

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage bestimmt, deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertabteilung erforderlich. Um die Höhe des Marktanpassungsfaktors zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüberzustellen. Dazu dient die Kaufpreissammlung mit Ihren Daten, die die örtlichen Gutachterausschüsse aus vorhandenen Verkaufsabschlüssen ermitteln und Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stellen.

Eine Marktanpassung ist laut aktuellem Marktbericht für diese Gebäudeart nicht vorzunehmen bzw. nicht angegeben.

Konjunkturelle Werteentwicklung

Gemäß den Vorgaben der Sachwert-Richtlinie sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in allen Wertermittlungsverfahren gleichermaßen zu berücksichtigen. Sofern kein Sachwertfaktor durch den Marktbericht vorgegeben ist oder durch sachverständige Beurteilung (siehe Modellkonformität oben) herangezogen werden kann, wird im Sinne einer Marktanpassung der konjunkturellen Entwicklung des Wohnungsmarktes Rechnung getragen. Dabei erfolgt eine Orientierung bei der sich ergebenden Wertgröße durch die Anpassungen des Liegenschaftszinses (-10%) im Ertragswertverfahren.

Eigenheiten der baulichen Anlage/n

Objekttyp	Wertigkeit	
Grundrissart	0,95	(Vier-Spänner)
Wohnungsgröße	1,00	
Ergebnis	0,9500	

objektspezifischer Faktor	Wertigkeit	
Alter (zur Basis NHK 2010)	1,00	(NHK-Stand 1995)
Größe der Wohnanlage	1,00	
Geschosszahl (ggfls. Aufzug)	1,00	
Lage	1,00	
Ausstattung	1,00	
	1,0000	

Sachwertermittlung

SACHWERTVERFAHREN

Herstellungskosten	*Normalherstellungskosten für typisiertes Objekt mit definierter Ausstattung*	860 EUR
+/- Baupreisindex	*Anpassung des Index 2010 an das Wertermittlungsjahr*	224 EUR
= aktualisierter NHK-Wert	*interpolierter Wert im Bezug auf das Baujahr*	1.084 EUR
+/- Anpassung Objekttyp	*bei MFH: Grundrissart und Wohnungsgröße*	-54 EUR
= relativer NHK-Wert	*auf den Stichtag bezogener Wert pro m²*	1.029 EUR
* Bruttogrundfläche	*in separater Berechnung ermittelter Wert der BGF auf dem Grundstück insgesamt (m²)*	876,00
= absoluter NHK-Wert	*inklusive jeweiliger Baunebenkosten*	901.772 EUR
- Alterswertminderung	*(linearer) Faktor auf Basis der GND und des gewichteten Gebäudealters*	-762.558 EUR
= Kostenkennwert zum Stichtag		139.214 EUR

= Kostenkennwert zum Stichtag		139.214 EUR
+/- objektspezifischer Faktor	*Summe von Umrechnungskoeffizienten für Alter im Bezug auf NHK 2010, Lage, Ausstattung etc.*	1,0000
= Gebäude-Herstellungswert		139.214 EUR
+ Bauteile und Anlagen	*zzgl. besonderer Betriebseinrichtung, Zubehör, Bauteile und Außenanlagen, Maßnahmen Dritter*	4.000 EUR
= Ergebnis zum Stichtag		143.214 EUR
+ Bodenwert	*Wert des Bodens (Vergleichwertverfahren)*	49.900 EUR
= vorläufiger Sachwert		193.114 EUR
+/- Marktanpassung	*konjunktureller Faktor (Werteentwicklung)*	0,8973
= marktangepasster Sachwert		173.300 EUR
+/- Wertbeeinflussungen	*werterhöhende oder -mindernde Einflüsse, die bis hierher noch nicht berücksichtigt wurden*	-42.000 EUR
Gebäudeherstellungswert im Zustand zum Wertermittlungsstichtag		**131.000 EUR**

5.5. LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

Bewertung der Grundbuch-Rechte

Es sind keine Rechte eingetragen.

5.6. MARKTBERICHT

Im Marktbericht finden sich keine Angaben für gemischt genutzte Immobilien.

5.7. ÜBERBLICK DER ERGEBNISSE

Die ImmoWertV sieht nicht vor, dass zwingend zwei Verfahren durchzuführen sind. Es ist das Verfahren zu wählen, das den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entspricht. Die Verfügbarkeit des Datenmaterials ist jedoch explizit als zweites Kriterium für die Verfahrenswahl angeführt. Hierzu kann nicht allein die Anzahl von geeigneten Preisen, Faktoren oder Indexen gehören, sondern auch die Informationen zu den entsprechenden Korrespondenzobjekten. Es ist mehr der Regelfall denn eine Ausnahme, dass keine ausreichenden Informationen über die Korrespondenzobjekte vorliegen. Eine Innenbesichtigung ist erfahrungsgemäß nicht möglich. Daher kann es zielführend sein ein zweites stützendes Verfahren durchzuführen.

Im vorliegenden Fall wurde mindestens ein weiteres Verfahren als stützende Validierung durchgeführt, denn es lagen ausreichende Datengrundlagen vor, um marktübliche Rechengrößen für die einzelnen Verfahren festzulegen. Es wurden folgende Werte für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ermittelt:

Vergleichswert	---
Sachwert	131.000 EUR
Ertragswert	139.000 EUR
Marktbericht	---

Das Ergebnis des validierenden Verfahrens stützt den im wertbestimmenden Verfahren (vgl. Seite Gewähltes Verfahren, Seite 11) ermittelten Wert.

Plausibilitätskontrolle

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der nachhaltig erzielbare Rohertrag im Vordergrund. Im Marktbericht werden Rohertragsfaktoren wurden aus den nach Mietspiegel ermittelten Jahresroherträgen verkaufter Renditeobjekte des letzten Jahres abgeleitet.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Für Wohn-/ Geschäftshäuser ist ein Rohertragsfaktor von 12,8 bei einer Standardabweichung von +/- 4,7 absolut angeben.

Das Bewertungsobjekt erzielt einen Faktor für den Rohertrag (mit Wertmerkmalen) von *4,830* und für den Reinertrag (nachhaltiger Zustand) von *6,284*

Das Ergebnis liegt deutlich unterhalb der vorgegebenen Spanne, da einfacher Standard bei der Bewertung nach dem äußeren Anschein unterstellt wurde. Andererseits sind mit zwei unterschiedlichen Berechnungsverfahren annähernd gleiche Ergebnisse ermittelt worden, so dass der ermittelte Wert unter den gegeben Umständen als plausibel angesehen wird.

Zur Plausibilisierung des erhobenen Abschlags in diesem Verfahren für die Nicht-Besichtigung in Höhe von 42.000 EUR wird auf die Oswald-Tabelle zurückgegriffen:

Matrix zur Bewertung von Mängeln				Optische bzw. Gebrauchs-Bedeutung des Merkmals (%)										
				sehr wichtig			wichtig			eher unbedeutend			unwichtig	
	Optik	Gebrauch		100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	5
Grad der Beeinträchtigung durch den Mangel (%)	auffällig	sehr stark	100	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	5
			90	90	81	72	63	54	45	36	27	18	9	4,5
			80	80	72	64	56	48	40	32	24	16	8	4
	gut sichtbar	deutlich	70	70	63	56	49	42	35	28	21	14	7	3,5
			60	60	54	48	42	36	30	24	18	12	6	3
			50	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5	2,5
	mäßig sichtbar	mäßig	40	40	36	32	28	24	20	16	12	8	4	2
			30	30	27	24	21	18	15	12	9	6	3	1,5
			20	20	18	16	14	12	10	8	6	4	2	1
	kaum erkennbar	geringfügig	10	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0,5
			5	5	4,5	4	3,5	3	2,5	2	1,5	1	0,5	0,25
© Prof. Oswald 99, AIBau				**Nachbesserung** i.d.R. erforderlich (über 15%)			**Hinnehmbar**, Minderung diskutabel (2% - 15%)				**Bagatellen** unter 2%			

Der mögliche Zustand einer nur mäßigen Gebrauchsfähigkeit wird als sehr wichtig eingestuft bzw. anzunehmende optisch gut sichtbare Mängel werden als wichtig für den potentiellen Erwerber beurteilt. Der ermittelte Wert ohne Abschlag von gerundet 180.000 EUR im wertbestimmenden Ertragswertverfahren bedeutet bei einem Abschlag von etwa 24% eine Summe von 43.000 EUR, womit der vorgenommene Abschlag als evident und die Ergebnisse plausibel zu verwenden sind.

6. VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert ist nach den einschlägigen Vorschriften, Gesetzen und Richtlinien ermittelt worden, insbesondere auf der Basis der mir zur Verfügung gestellten Werte.

Unter Berücksichtigung, dass der Verkehrswert sich nach dem Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage des Grundstücks und Zustand des Gebäudes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen ist, ist er eine zeitabhängige Größe, die nur zum Wertermittlungsstichtag Gültigkeit hat, da einerseits der Zustand des Grundstücks und der Bauwerke hinsichtlich der tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften und andererseits die Lage auf dem Grundstücksmarkt (kontinuierlichen) Veränderungen unterworfen sind.

Der **unbelastete** Verkehrswert wird unter der Voraussetzung der unveränderten Nutzung und des unveränderten Fortbestands der vorgefundenen sonstigen wertbestimmenden Umstände und Nutzung, insbesondere auf Grund der marktpolitischen Einflüsse auf den Wert der vorher beschriebenen und bewerteten Immobilie,

Grundbuch:	Dülken
Blatt:	3676
Gemarkung:	Dülken
Flurstücke:	4

zum Wertermittlungsstichtag am 27.06.19 geschätzt auf

EURO	**139.000,00**
in Worten:	*einhundertneununddreißigtausend Euro*

Der vorgenannte Verkehrswert kann nicht bedenkenlos mit dem möglichen Ver-/ Kaufpreis gleichgesetzt werden, da dieser unter anderem auch von der (Un-) Gunst des Zeitpunktes und ganz besonders vom Ver-/ Kaufwillen und der Dringlichkeit abhängig ist.

Wert der einzelnen Flurstücke

Entfällt, da das Bewertungsobjekt nur ein Flurstück umfasst.

Begründung für den Verkehrswert

Die Grundzüge dieser Planung waren so ausgerichtet, dass das Erwirtschaften von Erträgen im nicht Vordergrund gestanden hat. Somit ist das Ertragswertverfahren hier wertbestimmend heranzuziehen.

6.1. BEIWERK UND ANNEX

Gemäß dem Datenschutz sollen Gutachten weder Grundbuchauszüge, komplette Teilungserklärungen und Flurkarten noch Anschreiben bzw. Auskünfte von sowie an Behörden enthalten. Die entsprechenden Unterlagen liegen dem Sachverständigen vor und sind die Wertermittlung eingeflossen. Notwendige Inhalte der amtlichen Auskünfte werden mit größtmöglicher Sorgfalt in Bezug auf die personenbezogenen Daten als Anlage dargestellt. Dennoch übernimmt der Sachverständige keine Gewähr für die Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit der bereitgestellten Informationen, denn hierfür ist die jeweilige auskunftsgebende Stelle verantwortlich.

Fotodokumentation

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Bezug auf die Persönlichkeitsrechte und den Datenschutz wird auf das Anfügen einer Liste als Anlage verzichtet. Das elektronisch veröffentlichte Gutachten enthält keine Bilder der Örtlichkeit. Umfassendes Bildmaterial zum Bewertungsobjekt ist zur Dokumentation beim Sachverständigen hinterlegt.

Glossar baurechtlicher Begriffe

Die elektronischen Medien bieten umfängliche Portale an, in denen die verwendeten Fach-Begrifflichkeiten erläutert und definiert werden. Auf das Anfügen einer Liste wird verzichtet.

Annex

Fundstelle der Definition für...

Außenanlagen	Seite 22, Grundstücks- und Gebäudemerkmale
Bauteile, Nebenanlagen	Seite 23, Grundstücks- und Gebäudemerkmale
Besondere Betriebseinrichtung	Seite 23, Grundstücks- und Gebäudemerkmale
Bewirtschaftungskosten	Seite 32, Ertragswert
BGF-Fläche	Seite 25, Brutto-Grundfläche (BGF)
Bodenwert	Seite 28, Bodenwert
Erschließung	Seite 18, Grundstücksbeschreibung
Ertragswertverfahren	Seite 10, Heranzuziehende Verfahren
Geschossfläche (GFZ)	Seite 17, Planungs-/ Baurecht
Grundfläche (GRZ)	Seite 17, Planungs-/ Baurecht
Gutachten	Seite 4, Grundlagen
Liegenschaftszins	Seite 32, Ertragswert
Marktanpassung	Seite 34, Sachwert
Modernisierung	Seite 19, Grundstücksbeschreibung
Nachhaltige Miete	Seite 30, Ertragswert
Normalherstellungskosten	Seite 34, Sachwert
Restnutzungsdauer	Seite 26, Restnutzungsdauer
Sachwertverfahren	Seite 11, Heranzuziehende Verfahren
Vergleichswertverfahren	Seite 10, Heranzuziehende Verfahren
Verkehrswert	Seite 5, Allgemeine Angaben
Wertbegriff	Seite 4, Grundlagen
Wohnfläche	Seite 25, Wohn-/ Nutzflächenberechnung
Zubehör	Seite 23, Grundstücks- und Gebäudemerkmale

Abkürzungsverzeichnis

Es wurde weitgehend auf das Verwenden von Abkürzungen verzichtet. Sofern übliche zur Verwendung gekommen sind lassen sich diese in den elektronischen Medien recherchieren. Auf das Anfügen einer Liste wird verzichtet.

6.2. ABSCHLUSS

Es ist durchaus nicht unüblich, dass Liegenschaften im renovierungsbedürftigen Zustand veräußert werden, damit der Käufer nach seinen Vorstellungen Maßnahmen durchführen kann. Demgegenüber ist bei Vermietungen erfahrungsgemäß von einem renovierten Zustand auszugehen. Es wird deshalb zunächst bei der Bemessung von einem Zustand ohne Instandhaltungsrückstau und anderen boG's ausgegangen, um dann in einem weiteren Schritt den Werteinfluss des tatsächlich vorhandenen Bedarfs gemäß §8 ImmoWertV zu berücksichtigen.

In der letzten Zeit ist festzustellen, dass aufgerufene Angebotspreise für Immobilien im Laufe der Verkaufsabwicklung sogar eher nach oben tendieren, als dass sie als Verhandlungsbasis zu verstehen sind, wie es vor wenigen Jahren noch der Fall gewesen war.

> *Die durch den Rechtsgeber vorgegebenen Richtlinien und Verordnungen zur Bewertung Liegenschaften nach § 194 BauGB dienen der Verkehrswertermittlung. Das Ergebnis wird auch Marktwert genannt. Dieses wird bestimmt durch den so genannten gewöhnlichen Geschäftsverkehr, den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.*
>
> *Durch die definierten Bodenrichtwerte und die Normalherstellungskosten (Sachwertverfahren) bzw. Mietrichtwerte (Ertragswertverfahren) sind dem Sachverständigen feste Größen vorgegeben, die sich in der aktuellen Entwicklung am Immobilienmarkt trotz Indexierung nicht widerspiegeln. Selbst die konjunkturellen „Stellschrauben" sind durch die Vorgaben aus den Gutachterausschüssen eng begrenzt und basieren auf erzielten Verkaufspreisen mindestens aus dem Vorjahr. Sie hinken also dem generellen Trend hinterher.*

Als Sachverständiger weise ich an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass das nach den Wertermittlungsverfahren dargestellte Ergebnis einen wirtschaftlichen Gegenwert der Liegenschaft aufzeigt, der auf Daten der Vergangenheit als Gegenwarts- und Zukunftswert fußt. Mögliche Preisentwicklungen (Asymmetrie der Marktwirtschaft) von über 30% müssen als so genannte Liebhaberei beurteilt werden: Dabei verlässt der potentielle Erwerber den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und nimmt zugunsten einer eigenen Immobilie bewusst Auslassungen bei dem Erwerb des Grundstücks in Kauf. Eine Werthaltigkeit ist nicht mehr gegeben.

Das vorstehende Gutachten wurde ausschließlich auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen, der gemachten Angaben sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung erstellt. Es befolgt im vollen Umfang die Verkehrssitte und die Wurzeltheorie.

Die Bearbeitung erfolgte unabhängig und unparteilich. Sollten sich, aufgrund bisher nicht vorliegender Unterlagen oder nicht bekannter Fakten, Änderungen oder Ergänzungen ergeben, müssen weitere Ausführungen bzw. notwendige Überarbeitungen erfolgen.

47829 Krefeld, 18.07.19

Dipl.-Ing. Ingolf Eberlein, Architekt

Diese Darstellung für das Internet wurde elektronisch verarbeitet und trägt daher keine Unterschrift.

6.3. ANLAGEN MIT LEITFADEN

Es sind enthalten:

☐ Altlast	☐ Baulast	☐ Erschließung
☐ Fotodokumentation	☒ Liegenschaftskataster	☐ Planrecht
☐ Untergrund-Gefährdung	☐ Wohnungsbindung	☐ Zeichnungen

Liegenschaftskataster

Es handelt sich hier um die online verwendbare Ausführung des Gutachtens mit dem Ziel der freien Veröffentlichung. Diese Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass sie aus datenschutz- und persönlichkeitsrechtlichen Gründen keine Scans und Fotos als Anlage enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Viersen eingesehen werden. Hinweise dazu unter http://www.ag-viersen.nrw.de.

Leitfaden

Wertermittlung	dem Gebäudealter entsprechende gemischte Immobilie
Adresse	Viersener Str. 4 , 41747 Viersen
Gesamtgröße	281 m²
Miteigentumsanteil	1 / 1
Qualitätsstichtag	27.06.19
Zweck	Feststellung des Verkehrswertes
Baujahr	1950
Angepasste RND	11 Jahre
Wertbeinflussende Merkmale	
Beeinträchtigung der Nutzungsqualität	0 EUR
Marktgerechte boG's	-42.000 EUR
Lasten aus Grundbuchrechten	0 EUR
Vakante Erschließung	0 EUR
Bodenwert	
Angepasster BRW	178 EUR /m²
Erschließungsbeitragsfreier Wert	∑ 49.911 EUR

Ertragswert	
Wohn-/ Nutzfläche	657,00 m^2
Stellplätze	0,00 Stück
Bewirtschaftungskosten	10.526 EUR (37%)
Liegenschaftszins	5,07%
Gebäudeertrag	∑ 130.967 EUR
Sachwert	
Bruttogrundfläche gesamt	876,00 m^2
Sonstige Anlagen	4.000 EUR
Marktanpassung	10,3% : -19.825 EUR
Gebäudeherstellungswert	∑ 139.214 EUR