

Andreas Keuthen | Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)

KEUTHEN Immobilienbewertung, Vogelbruch 4, 59759 Arnsberg

-22- Amtsgericht Hamm
Postfach 1141
59001 Hamm

Datum: 27.01.2025
Az. des Gerichts: 22 K 8/23
Gutachten-Nr.: KI202411130

GUTACHTEN (Internetversion, unvollständig)

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilien-Reihenendhaus und einer Garage bebaute Grundstück
in 59065 Hamm, Merschstraße 39



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
06.12.2024 (ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

328.000 €.

Ausfertigung als Internetversion

Teile dieser Internetversion dieses Gutachtens sind anonymisiert.

Anlagen sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht vollständig.

Die vollständige Originalversion können Sie in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hamm einsehen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtblatt	5
2	Haftung/Weitergabe an Dritte	6
3	Immobilienmarkt und Zinsniveau	7
4	Allgemeine Angaben	8
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	8
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	8
4.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	10
5	Grund- und Bodenbeschreibung	11
5.1	Lage.....	11
5.1.1	Großräumige Lage	11
5.1.2	Kleinräumige Lage.....	12
5.2	Gestalt und Form.....	12
5.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
5.4	Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.	13
5.5	Schutzgebiete	14
5.6	Privatrechtliche Situation	14
5.7	Öffentlich-rechtliche Situation.....	15
5.7.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
5.7.2	Bauplanungsrecht.....	15
5.7.3	Bauordnungsrecht	15
5.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
5.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
5.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	17
6	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
6.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	18
6.2	Reihenendhaus	18
6.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
6.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	18
6.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
6.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
6.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	19
6.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	19
6.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	20
6.3	Garage.....	20
6.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	20
6.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
6.4	Nebengebäude	20
6.5	Außenanlagen	21
7	Ermittlung des Verkehrswerts.....	22

7.1	Grundstücksdaten	22
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
7.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	22
7.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	22
7.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	22
7.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	23
7.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	23
7.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	24
7.3	Bodenwertermittlung.....	24
7.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	25
7.4	Sachwertermittlung.....	26
7.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
7.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
7.4.3	Sachwertberechnung.....	29
7.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	29
7.5	Ertragswertermittlung	35
7.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
7.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
7.5.3	Ertragswertberechnung	38
7.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	39
7.6	Verkehrswert	40
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	42
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	42
8.3	Verwendete fachspezifische Software.....	42
9	Verzeichnis der Anlagen.....	43

1 Übersichtblatt

Kurzbeschreibung:	Bei dem Grundstück handelt es sich um ein nicht unterkellertes Einfamilien-Reihenendhaus mit Fertiggarage. Eine Innenbesichtigung der Liegenschaft war nicht möglich.
Baujahr:	ca. 2010 (Jahr der Bezugsfertigkeit)
Gemarkung:	Hamm
Flur:	5
Flurstück(e):	683
Grundstücksgröße insgesamt:	264
Wohnfläche:	ca. 119 m ²
Nutzung:	eigengenutzt
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk (Auftragsgemäß bleibt der Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs in der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt)
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wohnungsbindung:	Es besteht eine Wohnungsbindung. Es wurde eine Eigenheimförderung des Landes NRW ausgesprochen. Eine Mietpreisbindung besteht nicht.
Wertermittlungsstichtag:	06.12.2024
Datum der Gutachtenerstattung:	27.01.2025
Ende der Tatsachenerhebung:	Die Recherche bzgl. der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 21. Januar 2025 abgeschlossen.
Verkehrswert: (inkl. 5% Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung)	328.000 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert:	60.700 €
Wertbestimmende Verfahren:	Sachwertverfahren
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Haftung/Weitergabe an Dritte

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist ausdrücklich nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erlaubt. Die Haftung und/oder Verantwortung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn das Gutachten mit dem Einverständnis des Sachverständigen weitergegeben wird. Sollten sich Annahmen und Ansätze, die in diesem Gutachten zugrunde gelegt wurden in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so ist dieses Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen und ggf. zu korrigieren. Soweit in diesem Gutachten Kostenschätzungen für Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen angegeben werden, handelt es sich ausdrücklich nur um grobe Schätzungen, wie sie die Mehrheit der Marktteilnehmer vornehmen würde. Die tatsächlichen Kosten der Umsetzung können davon abweichen. Eine Haftung dafür wird insofern nicht übernommen.

3 Immobilienmarkt und Zinsniveau

Der Immobilienmarkt befand sich in den letzten Jahren in einer Phase der starken Nachfrage, begleitet von einer anhaltenden Preissteigerung. Im Juli 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) angesichts der stark gestiegenen Inflation zum ersten Mal seit elf Jahren begonnen den Leitzins für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von Null auf 0,5 Prozent zu erhöhen. Daraufhin erfolgten weitere Erhöhungen auf bis zu 4,5% im September 2023. Im Juni 2024 erfolgte die erste Reduzierung um 0,25 Prozentpunkt. Es folgten weitere Reduzierungen im September 2024 um 0,6 Prozentpunkte und im Oktober 2024 um 0,25 Prozentpunkte. Zum Wertermittlungsstichtag liegt er bei 3,40 %. Der gestiegene Leitzins führte im Jahr 2023 und 2024 dazu, dass die Zinsen für Baufinanzierungskredite ebenfalls gestiegen sind, was wiederum dazu führt, dass sich weniger Menschen Immobilienkredite leisten können. Durch die Reduzierung des Leitzinses Mitte und Ende 2024 hat sich die Lage leicht erholt. (Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-seit-1999/>, abgerufen am 08.12.2024)

Der vdp-Immobilienpreisindex zeigt, dass sich die Stabilisierung der Immobilienpreise in Deutschland im dritten Quartal 2024 fortgesetzt hat. Im Quartalsvergleich stiegen die Preise um 1,0 %, während sie im Jahresvergleich noch einen Rückgang von -1,0 % verzeichneten. Besonders die Wohnimmobilien trugen zum Preisanstieg bei, mit einem Zuwachs von +1,1 % gegenüber dem Vorquartal, aber einem leichten Rückgang von -0,2 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Die Daten basieren auf echten Immobilientransaktionsdaten von über 700 Kreditinstituten und werden seit 2010 von vdpResearch erhoben. (Quelle: https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20241111_Index_q3_2024.html, abgerufen am 14.12.2024)

In den letzten Jahren (2017 bis Anfang 2022) lagen die Baufinanzierungszinsen bei 10-jähriger Sollzinsbindung zwischen 0,74% und 2,01%. Anfang 2022 stiegen die Zinsen kontinuierlich im Laufe des Jahres an. Im Laufe des Jahres 2023 sind die Baufinanzierungszinsen bei 10-jähriger Sollzinsbindung von Anfang Januar 2023 mit 3,44% teilweise auf 4,05% gestiegen. Im Verlauf des Jahres 2024 zeichnet sich eine Entspannung dieser Entwicklung ab und die Zinsen sind wieder leicht gesunken. Zum Wertermittlungsstichtag liegt der Zinssatz bei ca. 3,18%. (Quelle: <https://www.interhyp.de/zinsen/>, abgerufen am 08.12.2024)

Der anhaltende russische Angriffskrieg auf die Ukraine hat unter anderem zu gestiegenen Lebenshaltungs- und Energiekosten geführt. Dies trägt ebenfalls dazu bei, dass das für Wohnraum verfügbare Einkommen weiter sinkt. Das ist auch daran zu erkennen, dass die Neubauaktivitäten in Deutschland, gemessen an der Statistik der Baugenehmigungen, deutlich zurückgegangen sind.

Aufgrund der gestiegenen Energiekosten rückt bei den Marktteilnehmern und den finanzierenden Banken die energetische Betrachtung von Gebäuden immer mehr in den Vordergrund. Dies betrifft vor allem ältere, energetisch unsanierte Immobilien.

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilien-Reihenendhaus und einer Fertig-Garage
Objektadresse:	Merschstraße 39 59065 Hamm
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamm, Blatt 16746, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hamm, Flur 5, Flurstück 683, Gebäude- und Freifläche, Merschstraße 39, Größe: Fläche 264 m ²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungstichtag:	06.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutach- tenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungstichtag hier der Tag der Ortsbesichti- gung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung un- terstellt (fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungstichtag.
Qualitätstichtag:	06.12.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag) Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grund- stücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Liegenschaft konnte nur straßenseitig in Augenschein ge- nommen werden. Ein Zugang zum Haus gelang nicht. Die Rück- seite des Gebäudes war ebenfalls nur stark eingeschränkt ein- sehbar.

Hinweis

Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird vorgenommen. Die sich darüber hinaus ergebenden Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Bietinteressenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Vor Vermögensdisposition wird grundsätzlich eine Innenbesichtigung empfohlen.

Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Keuthen (Unterzeichner)
Eigentümer:	xxx (Eigentümer BV lfd. Nr. 2.1) xxx (Eigentümerin BV lfd. Nr. 2.2)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 22 K 8/23) vom 25. Oktober 2024

- Abdruck des Grundbuchs von Hamm, Blatt 16746, vom 28. Oktober 2024

Durch den Antragsteller wurden folgende Informationen/Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Informationen zur Nutzung der Immobilie
- Es wurden keine Unterlagen überlassen

Durch die Antragsgegnerin wurden folgende Informationen/Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Es wurden keine Unterlagen überlassen

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen / Informationen:

- © **Daten des Grundstücksmarktbericht 2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Kommunalprofil Hamm** des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand 23.05.2024, (www.it.nrw.de)
- Online-Abfragen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, **Hochwassergefahren, Schutzgebiete**, (www.uvo.nrw.de)
- Online-Abfragen Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, **Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Online-Abfragen Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, **Starkregengefahren**, (www.geoportal.de)
- Online-Abfragen Bezirksregierung Düsseldorf, Wasserwirtschaft, **Wasserschutzgebiete**, (www.brd.nrw.de)
- **Liegenschaftskarte** über TIM-Online.nrw.de, (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Informationen zum Flurstück** des Liegenschaftskatasters über TIM-Online.nrw.de, (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Flurkarte als Auszug aus dem Liegenschaftskataster** des Katasteramtes der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** mit Flurstücks- und Eigentümnachweis des Katasteramtes der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Auskunft aus dem **Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten** der Stadt Hamm

- Bescheinigung der Stadt Hamm über **Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge** (§§ 127 ff. BauGB und § 8 Kommunalabgabengesetz NW)
- Auskunft aus dem **Baulastenverzeichnis** der Stadt Hamm
- E-Mail-Auskunft zur **Wohnungsbindung** der Stadt Hamm
- Auszugsweise Unterlagen aus der **digitalen Bauakte** per E-Mail durch die Stadt Hamm
- nicht qualifizierter **Mietspiegel der Stadt Hamm**, Stand 01.01.2021
- **Mietspiegel 2023** der Stadt Hamm
- Berechnung der **ortsüblichen Vergleichsmiete**
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins
- **Fotografische Aufnahmen** des Bewertungsobjekts während des Ortstermins

4.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 25.10.2024 beauftragt gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstatten.

Für das Gutachten gelten folgende Vorgaben:

- etwaige Grundstücksbelastungen sollen unberücksichtigt bleiben
- die Wertminderung durch einzelne Belastungen (aus Abt. II des Grundbuchs) soll jedoch zusätzlich in einem besonderen Teil des Gutachtens dargestellt werden
- alle Objekte sind, auch wenn sie eine wirtschaftliche Einheit bilden, gesondert zu bewerten

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) falls Baukostenzuschüsse zur Bebauung des Grundbesitzes geleistet worden sind, wird um Mitteilung der Geber gebeten
- b) falls Grundstückszubehör vorhanden ist, wird um gesonderte Bewertung gebeten

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Hinweise zu Baukostenzuschüssen wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht. Hinweise diesbezüglich liegen nicht vor. Es kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass Baukostenzuschüsse geleistet worden sind.
- b) Zubehör konnte anhand der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden (eine Innenbesichtigung war nicht möglich).

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 05.11.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Zum Termin ist keiner der Beteiligten erschienen.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist. Auftragsgemäß sollen einzelne Belastungen (aus Abteilung II des Grundbuchs) zusätzlich in einem besonderen Teil des Gutachtens dargestellt werden.

Angaben Beteiligter bzw. Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.

5 Grund- und Bodenbeschreibung

5.1 Lage

5.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Hamm Einwohner ca. 180.849 (Stand 31.12.2022)
Stadtbezirk:	Hamm-Heesen, Stadtteil Hamm-Norden

Hamm ist mit 180.849 Einwohnern (Stand 31.12.2022) auf Platz 17 der insgesamt 60 größten Städte in Nordrhein-Westfalen. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 32.567 Einwohnern bei rd. 18 %. Die kreisfreie Stadt Hamm setzt sich aus insgesamt sieben Stadtbezirken zusammen. Angrenzend an Hamm befinden sich im Uhrzeigersinn die Städte/Kreise/Gemeinden: Gemeinde Lippetal, Gemeinde Welver, Stadt Werl, Kreis Soest, Stadt Unna, Gemeinde Bönen, Stadt Kamen, Stadt Bergkamen, Stadt Werne, Gemeinde Ascheberg, Stadt Drensteinfurt und die Stadt Ahlen. Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2023 – 2030) wird bis zum Jahr 2030 ein Rückgang von rd. 1,0 % prognostiziert (Quelle: Landesbetrieb IT.NRW, abgerufen am 08.12.2024). Die Arbeitslosenquote der Stadt Hamm beträgt im November 2024 rd. 8,5 % und somit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,5 % und 5,9 %) (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, abgerufen am 08.12.2024)

Laut Prognose 2024 liegt der Kaufkraftindex der Stadt Hamm bei 84,1 % (Quelle: <https://www.ihk.de/dortmund/menue/standortpolitik/zahlen-daten-fakten/allgemeine-kaufkraft-1506466>, abgerufen am 16.11.2024). Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffer wird die Kaufkraft eines Gebiets in Relation zum Bundesdurchschnitt gestellt. Dabei ist die Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung an ihrem Wohnort definiert. Das Kaufkraftniveau liefert Aussagen zu den örtlichen Einkommensverhältnissen. Die Kaufkraftkennziffer gibt an, wie viel Einkommen den Bewohnern für den Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kennziffer stellt dar, wie stark die Wirtschaft in einer Stadt ist. Ein Wert von über 100 bedeutet, dass eine Stadt wirtschaftlich stärker ist als der Bundesdurchschnitt. Liegt der Wert unter 100, bedeutet dies, dass in der Stadt eine schwächere Wirtschaft vorliegt als im Bundesdurchschnitt.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund (in ca. 41 km Entfernung)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (in ca. 106 km Entfernung)
	<u>Bundesstraßen:</u> B63 (in ca. 1,1 km Entfernung)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A2 (in ca. 8,7 km Entfernung) / A1 (in ca. 11,6 km Entfernung)
	<u>Bahnhof:</u> Hamm Westf. Hauptbahnhof (in ca. 2,3 km Entfernung)

Flughafen:
Dortmund (in ca. 29 km Entfernung)

5.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 500 m entfernt; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 400 m entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt; einfache bis mittlere Wohnlage (gemäß Immobilienrichtwert unter boris.nrw.de = mittlere Wohnlage; gemäß Mietspiegel 2023 der Stadt Hamm = einfache Wohnlage)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Während des Ortstermins waren keine überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchsbelästigung, wahrnehmbar. Gem. Online-Abfrage unter www.tim.online.nrw.de , abgerufen am 08.12.2024, besteht eine Lärmbeeinträchtigung (Schienenverkehr 24h) von >55dB(A) bis <70 dB(A). Im Übrigen wird unterstellt, dass ggf. vorhandene Immissionen in den von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Bodenrichtwerten berücksichtigt sind.
Topografie:	Das Grundstück ist nahezu eben (soweit ersichtlich)

5.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 10,6 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 26 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 264,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> Eckgrundstück; unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	---

5.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit mäßigem Verkehr; Sackgasse
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; auf der Straßenseite des Bewertungsobjekts ist der Gehweg nicht befestigt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;

Gemeinsamkeiten:	teilweise eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	<p>Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.</p> <p>Laut Auskunft aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (http://www.gdu.nrw.de/, abgerufen am 08.12.2024), befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgenden Bereichen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gasaustritt in Bohrungen
Altlasten:	<p>Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt, vom 21.01.2025 liegt zum Zeitpunkt der Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten kein Eintrag bezüglich des Bewertungsgrundstücks vor. Es wird darauf hingewiesen, dass ein zukünftiger Eintrag nicht ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Es ist daher davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzung unterliegt.</p>
Anmerkung:	<p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p>

5.4 Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.

Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.	<p><u>Hochwassergefahren:</u> Gemäß Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Bereich, der von Hochwasserereignissen betroffen ist. (Quelle: https://www.uvo.nrw.de, abgerufen am 08.12.2024)</p> <p><u>Starkregengefahren:</u> Von Starkregen spricht man bei großen Niederschlagsmengen je Zeiteinheit. Starkregen kann überall auftreten und zu schnell ansteigenden Wasserständen und (bzw. oder) zu Überschwemmungen führen. Häufig geht Starkregen auch mit Bodenerosion einher. Das Land NRW stellt im Internet einen Kartendienst bereit, der eine Abfrage derartiger Gefahren ermöglicht.</p> <p>Der Darstellungsdienst der Starkregengefahrenhinweise stellt die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Wasserstandshöhe und die maximalen Fließgeschwindigkeit für ein seltenes und ein extremes Ereignis. Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1 NRW), den ATKIS/ALKIS-Daten NRW, KOSTRA-Daten</p>
--	--

des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet.

Ausweislich der Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ist der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, nur gering von Starkregenereignissen (außergewöhnliches und extremes Ereignis) betroffen. (Quelle: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw, abgerufen am 08.12.2024)

5.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete:

Wasserschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Wasserschutzgebiet. (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, <https://www.brd.nrw.de/themen/umwelt-natur/wasserwirtschaft/grundwasser-und-wasserversorgung/wasserschutzgebiete-und>, abgerufen am 08.12.2024)

Naturschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Naturschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 08.12.2024)

Landschaftsschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 08.12.2024)

5.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.10.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Hamm, Blatt 16746, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Herrschvermerke:

Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Wohnungsbindung:

Laut E-Mail-Auskunft vom 05.12.2024 sowie 09.01.2025 besteht eine Wohnungsbindung. Es wurde eine Eigenheimförderung des Landes NRW ausgesprochen. Eine Mietpreisbindung besteht nicht.

5.7 Öffentlich-rechtliche Situation

5.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.11.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

5.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 06.051 Neuruppiner Straße (1. Änderung) Die Nutzungsschablone weist im Wesentlichen folgende Festsetzungen aus: WA = allgemeines Wohngebiet; II = 0 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,8 (Wertrelevante Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; Satteldach 35-45 Grad
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

5.7.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

5.8 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Bauverwaltungsamt, Anliegerbeiträge und städtebauliche Verträge vom 08.11.2024 wird für das Bewertungsgrundstück folgendes bescheinigt: Das Grundstück liegt an der öffentl. Erschließungsanlage Merschstraße. 1. Erschließungsbeitrag (§§ 127 ff. BauGB) Erschließungsanlage: Merschstraße Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht

mehr an.

II. Kanalanschlussbeitrag (§ 8 KAG NW)

Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung fällt nicht mehr an.

III. Straßenbaubeitrag (§ 8, § 8 a KAG NW)

Der Straßenbaubeitrag für die im Jahr 2020 durchgeführte Verbesserung der Beleuchtung ist bezahlt.

Hinweise:

Beitragspflichtig ist in jedem Fall diejenige Person, die im Zeitpunkt des Erlasses des Beitragsbescheides im Grundbuch als Eigentümerin bzw. Erbbauberechtigte eingetragen ist. Mit dieser Bescheinigung wird keine Aussage über noch zu erhebende Beiträge nach § 8, § 8 a KAG NW getroffen. Ferner wird hiermit keine Aussage über die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens getroffen.

Anmerkung:

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch sonstige öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beitr.ge und Abgaben am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsätzen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

5.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers sowie den öffentlich zugängliche und/oder beschaffte Dokumente. Da keine bauteilerstörenden Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht dokumentierten, nicht sichtbaren und unzugänglichen Bereiche und Bauteile auf verfügbaren Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt unter anderem auch für die gegebenenfalls im Bodenreich des Grundstücks vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf sonstige Schäden geprüft. Es erfolgte keine Untersuchung auf Hausschwamm, Holzwurm oder Holzbock. Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachterstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt. In Hinblick auf die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist zu beachten, dass im Rahmen der Wertermittlung nicht die tatsächlichen Kosten (bspw. Für Schadensbeseitigungen) zu berücksichtigen sind, sondern der marktübliche Werteinfluss, das heißt, ein Abschlag oder ein Zuschlag wie ihn die Mehrheit der Marktteilnehmer einschätzen würde. Sofern Abschl.ge aufgrund von Schäden vorgenommen werden, wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition gegebenenfalls eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung durchzuführen. Die Informationen zu den privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situationen wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich bzw. fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu

diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der jeweiligen Stadt, Gemeinde oder des Kreises schriftliche Bestätigungen einzuholen.

5.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Reihendhaus und einer Fertiggarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist laut Angaben des Antragstellers von der Antragsgegnerin eigengenutzt.

6 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

6.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinweis: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich

6.2 Reihendhaus

6.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Reihendhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig (das erste Dachgeschoss ist baurechtlich ein Vollgeschoss); nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	2010 (Jahr der Bezugfertigkeit)
Modernisierung:	nicht bekannt
Flächen:	Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden bei Bedarf aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich. Die Wohnfläche beträgt rd. 119 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 184 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	nicht bekannt
Außenansicht:	Straßenseite Klinkermauerwerk; Giebelseite verputzt und gestrichen

6.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Nutzungseinheiten und Raumaufteilung sind den beigefügten Grundrissen in der Anlage zu entnehmen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnten die Flächen nicht plausibilisiert werden.

6.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	mutmaßlich Massivbau (Informationen zur Bauweise lagen in der Baubeschreibung aus der Bauakte nicht vor)
Fundamente:	nicht bekannt
Keller:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	nicht bekannt
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> nicht bekannt <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

6.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	Gas; Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen bekannt (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

6.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

6.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt nach Aktenlage.

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	siehe Grundriss
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt

6.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Gaube
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand, bezogen auf die Außenbesichtigung, ist gut. Der Zustand des Gebäudes von innen ist nicht bekannt.

6.3 Garage

6.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Stahlbeton Fertigarage
Baujahr:	2010 (gemäß Bauakte)
Flächen:	die Nutzfläche beträgt 16,7 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 17,76 m ²

6.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fertigbauweise massiv
Fundamente:	nicht bekannt

6.4 Nebengebäude

Es ist ein Gartenhaus vorhanden. Größe, Art und Ausstattung ist nicht bekannt.

6.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Versorgungsleitungen
- Art und Umfang der sonstigen Außenanlagen (Rasenfläche etc.) ist nicht bekannt

7 Ermittlung des Verkehrswerts

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Reihenendhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 59065 Hamm, Merschstraße 39 zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	16746	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamm	5	683	264 m ²

7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

7.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

7.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

7.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

7.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

7.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der 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 **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

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

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

7.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

7.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt.

- Die **Anwendung des Ertragswertverfahrens** wird jedoch stützend angewendet, da die zur Marktwertmittlung erforderlichen Daten in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung standen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

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

7.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **230,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land

Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	264 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	26 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	230,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 230,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.12.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 230,00 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	264	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,00	E2
Tiefe (m)	35	26	× 1,00	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 230,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	230,00 €/m ²	
Fläche	× 264 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 60.720,00 € rd. 60.700,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 insgesamt **60.700,00 €**.

7.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

E2

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht ermittelt. Die angegebene Geschosshöhe wird nicht überschritten. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

E3

Gemäß Definition des Bodenrichtwertgrundstücks wird eine wertrelevante Grundstückstiefe von 35 m angegeben, die im vorliegenden Fall nicht überschritten wird. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

7.4 Sachwertermittlung

7.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

7.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die

Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach

den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

7.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Reihenendhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	873,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	184,15 m ²	17,76 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	11.900,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	172.662,95 €	4.351,20 €
Baupreisindex (BPI) 06.12.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	317.699,83 €	8.006,21 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	317.699,83 €	8.006,21 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		66 Jahre	46 Jahre
• prozentual		17,50 %	23,33 %
• Faktor	x	0,825	0,7667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	262.102,36 €	6.138,36 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		268.240,72 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	16.442,07 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	284.682,79 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	60.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	345.382,79 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	345.382,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	345.382,79 €
	rd.	345.000,00 €

7.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt gemäß Anlage 8 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren

der AGVGA.NRW (Stand: 11.07.2016).

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen.

Dabei sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

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.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden auf Basis des Tabellenwerkes "Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)" gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand: 01.07.2016) zugrunde gelegt.

Typisierung in Sonderfällen

Geschosse mit Dachschrägen wurden als volle Geschosse typisiert, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (s. zu Anlage 4 der **ImmoWertA**).

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,2	0,8	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	72,3 %	27,7 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Reihenendhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	675,00	0,0	0,00
2	750,00	0,0	0,00
3	865,00	72,3	625,40
4	1.040,00	27,7	288,08
5	1.300,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 913,48 gewogener Standard = 3,3 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 913,48 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,956

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 873,29 €/m² BGF

rd. 873,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

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

Gebäude: Reihenendhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gaube	7.900,00 €
Terrassenüberdachung	4.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	11.900,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der örtliche Gutachterausschuss gibt den Regionalfaktor mit 1,0 an.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses mit einem pauschalen Zuschlag von 5 % des Heerstellungswertes, Ver- und Entsorgungsleitungen mit 1.000 Euro je Anschluss berücksichtigt,

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5 % der Gebäudesachwerte	13.142,07 €
Zeitwert Ver- und Entsorgungsleitungen mit 1.000 € je Anschluss (Gas, Wasser, Abwasser, Strom) / 4.000 € x 0,825 (Alterswertminderungsfaktor)	3.300,00 €
Summe	16.442,07 €

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wurde als Modellgröße behandelt und auf **pauschal 80 Jahre** festgesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 2 der **ImmoWertV** ermittelt.

Die Tabellenwerte der Anlage 2 der **ImmoWertV** zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurden nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten interpoliert. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Reihenhendhaus

Das (Jahr der Bezugfertigkeit) ca. 2010 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2010 = 14 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 14 Jahre =) 66 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 66 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2010.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktorentspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertfaktor

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 21 führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Diese herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sogenannter "Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichsverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

Die Sachwertfaktoren werden vorrangig von den Gutachterausschüssen durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21) ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (=Substanzwerte).

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach § 39 ImmoWertV 21 wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist es erforderlich die aktuellen allgemeinen Wertverhältnisse mit einem weiteren marktüblichen Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen, wenn diese sich aus den angesetzten Sachwertfaktoren nicht ableiten lassen.

Im vorliegenden Fall sind keine Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Absatz 3 ImmoWertV sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale alle Merkmale eines Bewertungsobjektes zu erfassen, die vom gewöhnlichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichen, beispielsweise Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel und Bauschäden oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen.

Durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sollen wertmäßige Auswirkungen von individuellen, objektspezifischen Besonderheiten korrigierend berücksichtigt werden, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert beimisst und sofern sie im angewandten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt werden konnten. Bei den angegebenen Abzügen handelt es sich ausdrücklich nur um grobe Schätzungen, wie sie die Mehrheit der Marktteilnehmer vornehmen würde. Die tatsächlichen Kosten können erheblich davon abweichen. Eine Haftung dafür wird insofern nicht übernommen.

Kleinere Mängel und Schäden, wie beispielsweise abgenutzte Bodenbeläge und sonstige übliche Abnutzungen sind im Ansatz der Alterswertminderung enthalten.

Anhand der Außenbesichtigung wurden keine Mängel bzw. Schäden festgestellt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. Das heißt, die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne

der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

7.5 Ertragswertermittlung

7.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags

zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenendhaus Garage	1		119,00	1,00	8,96 40,00	1.066,24 40,00	12.794,88 480,00
Summe			119,00	1,00		1.106,24	13.274,88

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.274,88 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.363,00 €
jährlicher Reinertrag	= 10.911,88 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,60 % von 60.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.578,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.333,68 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 66 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,393
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 293.012,22 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 60.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 353.712,22 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 353.712,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 353.712,22 €
	rd. 354.000,00 €

7.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben der Beteiligten sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich. Die angegebene Wohnfläche ist nur für die Wertermittlung gültig. Sie sind nicht geeignet für ein späteres Mieterhöhungsverlangen. Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts ein Aufmaß erstellen zu lassen.

Rohertrag

Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die auf dem Grundstücksmarkt marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietwerttabelle 2021 des örtlichen Gutachterausschusses. Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte auf Basis dieser Mietwerttabelle. Dementsprechend konnte der qualifizierte Mietspiegel 2023 der Stadt Hamm nicht berücksichtigt werden.

Die Ableitung der Mietwerte ergibt sich wie folgt:

Einflussgrößen	Zu- / Abschläge	Mietwert
Basismiete aus Mietwert -Tabelle (Stand 1.1.2021): Baualterklasse ab Bj. 2010, Wohnlage: mittel, Kategorie B		6,59 €/m ²
Fassade	+ 4,00 %	
Treppenhaus	+ 0,00 %	
Fenster	+ 0,00 %	
Heizungsanlage	+ 6,00 %	
Elektroanlage	+ 0,00 %	
Sanitärinstallation in Bad/WC	+ 0,00 %	
Wandfliesen in Bad und Küche	+ 0,00 %	
Fußbodenbeläge	+ 0,00 %	
Wohnungsinventuren	+ 0,00 %	
Balkon/Loggia	+ 0,00 %	
zusätzliches Gäste-WC	+ 6,00 %	
alleinige Gartennutzung (nicht für Einfamilienhäuser)	+ 0,00 %	
nicht abgeschlossene Wohnung	+ 0,00 %	
Zuschlag EFH	+ 20,00 %	
Summe Zu- und Abschläge	+ 36,00 %	+ 2,37 €/m ²
Mietwert (Mittelwert)		8,96 €/m²

Für die Garage erfolgt ein Ansatz von 40 € pro Monat.

Bewirtschaftungskosten

Gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses erfolgen folgende Ansätze für die Bewirtschaftungskosten:

Wohnnutzung:

Verwaltungskosten: 344 Euro jährlich je Wohnung
45 Euro jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Instandhaltungskosten: 13,50 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
102 Euro jährlich je Garage

Mietausfallwagnis: 2 % des marktüblich erzielbaren

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 344,00 €	344,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 45,00 €	45,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	119,00 m ² × 13,50 €/m ²	1.606,50 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 102,00 €	102,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	265,50 €
Gewerbe		---	--- €
Summe			2.363,00 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

vgl. Sachwertermittlung

Gesamtnutzungsdauer

vgl. Sachwertermittlung

Restnutzungsdauer

vgl. Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vgl. Sachwertermittlung

7.6 Verkehrswert**Hinweise zum Verkehrswert**

Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Sicherheitsabschlag

Wie bereits aufgeführt, konnte das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung und Flächen sowie evtl. Baumängel/Bauschäden. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlages ist auch der während Ortsbesichtigung gewonnene erste Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **345.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **354.000,00 €**.

Der Sachwert weicht um weniger als 5 % vom Ertragswert ab und ist daher als plausibel einzustufen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswertes folgender Sicherheitsabschlag:

Ausgangswert:	345.000 €
Sicherheitsabschlag 5 %:	<u>17.250 €</u>
	<u>327.750 €</u>
	<u>rd. 328.000 €</u>

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilien-Reihenendhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 59065 Hamm, Merschstraße 39

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamm	16746	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamm	5	683

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 mit rd.

328.000 €

in Worten: dreihundertachtundzwanzigtausend Euro

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Arnsberg, den 27.01.2025



Andreas Keuthen

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, Kröll / Hausmann / Rolf, 5. Auflage 2015
- [2] Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand 2023

8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.11.2024) erstellt.

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Hamm) nicht maßstabsgetreu, Flurstück rot markiert
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)
- Anlage 03: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen
- Anlage 04: Wohnflächenberechnung
- Anlage 05: Fotodokumentation
- Anlage 06: Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

Anlage 1: Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Hamm) nicht maßstabsgetreu, Flurstück rot markiert

Seite 1 von 1



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm Lizenz dl-de/by-2-0, Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Lage des Bewertungsobjektes innerhalb des Stadtgebietes

Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Seite 1 von 2



Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)
Makrolage des Bewertungsobjektes innerhalb des Stadtgebiets
Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
Seite 2 von 2



Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 2 von 9

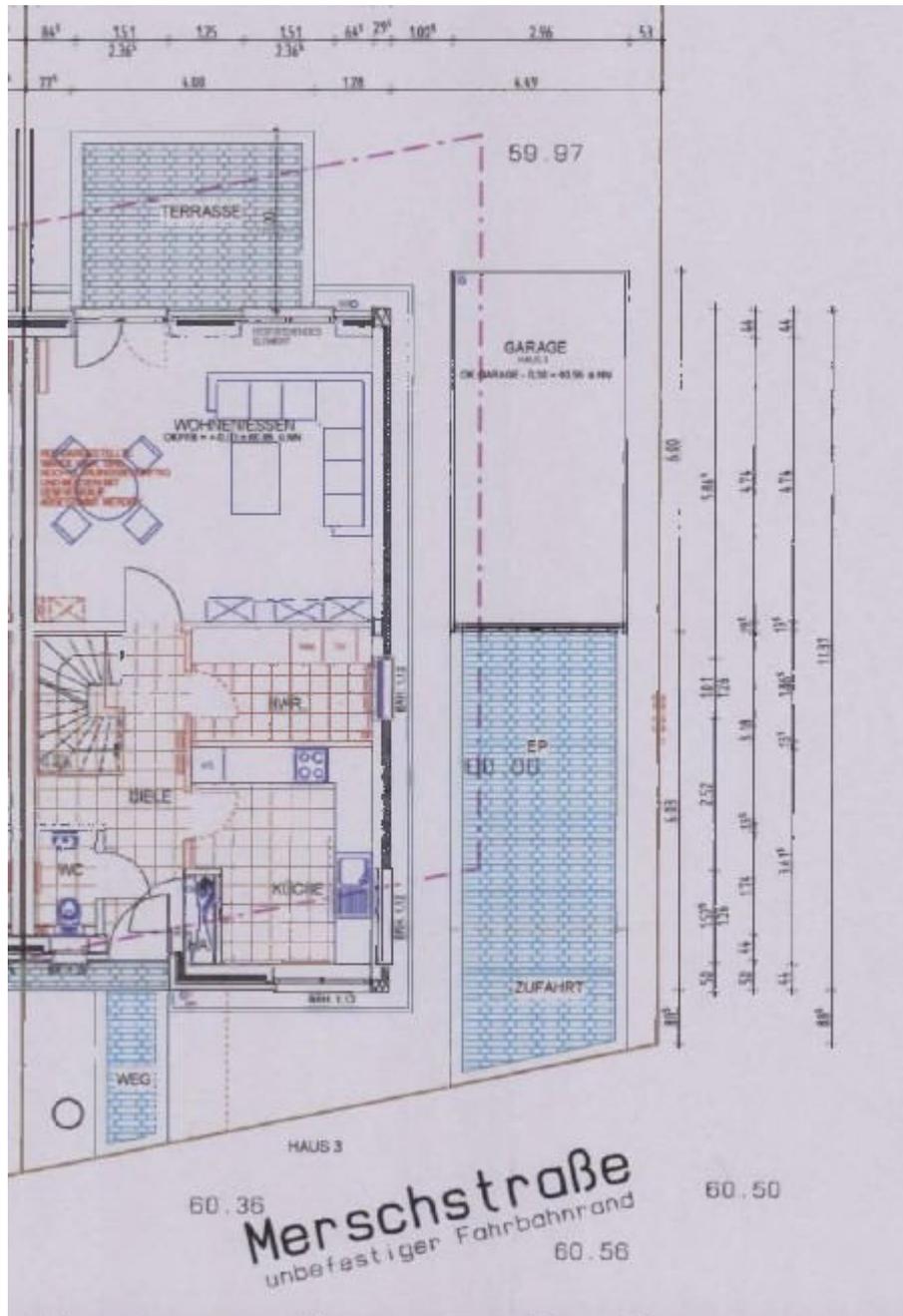


Bild 2: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 3 von 9

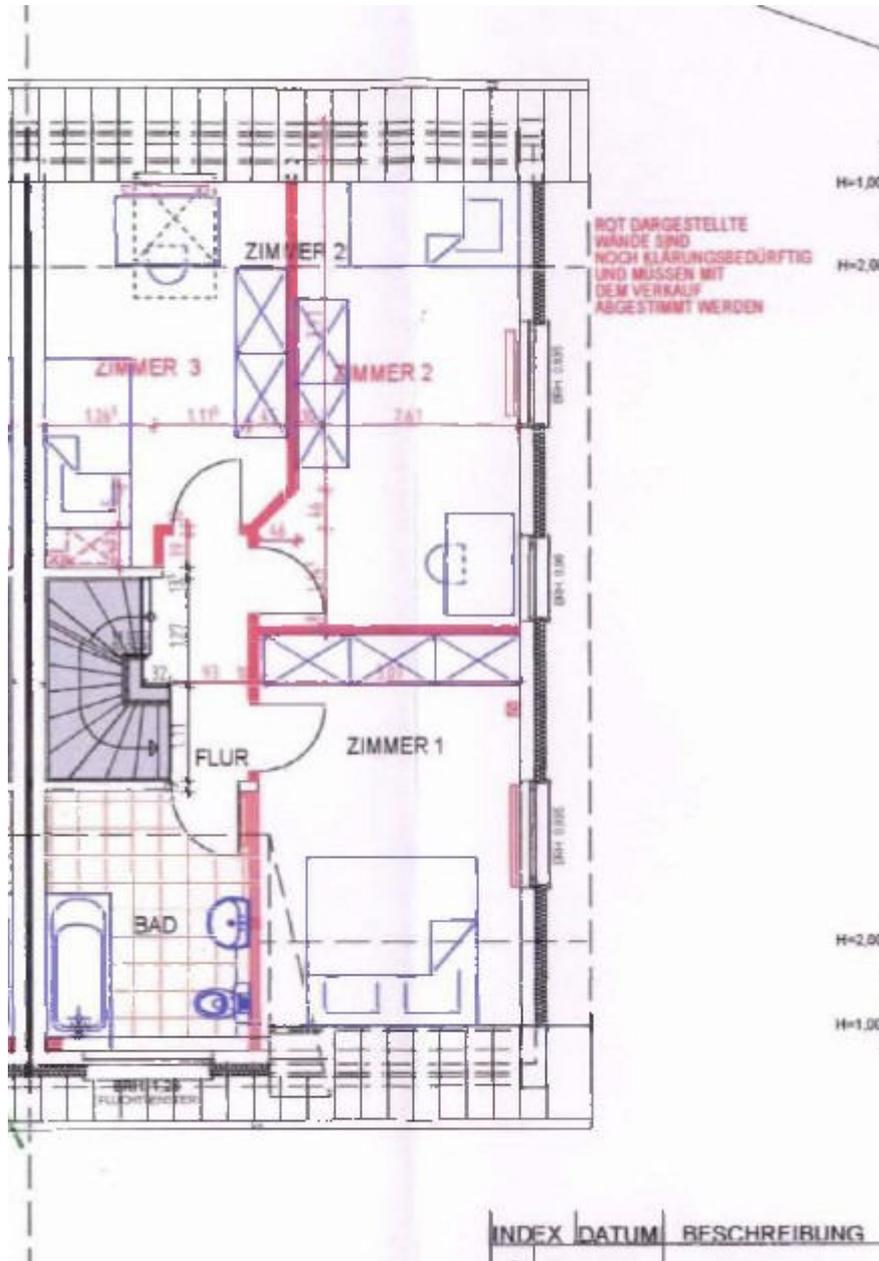


Bild 3: Grundriss 1. Dachgeschoss (Vollgeschoss)

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 4 von 9

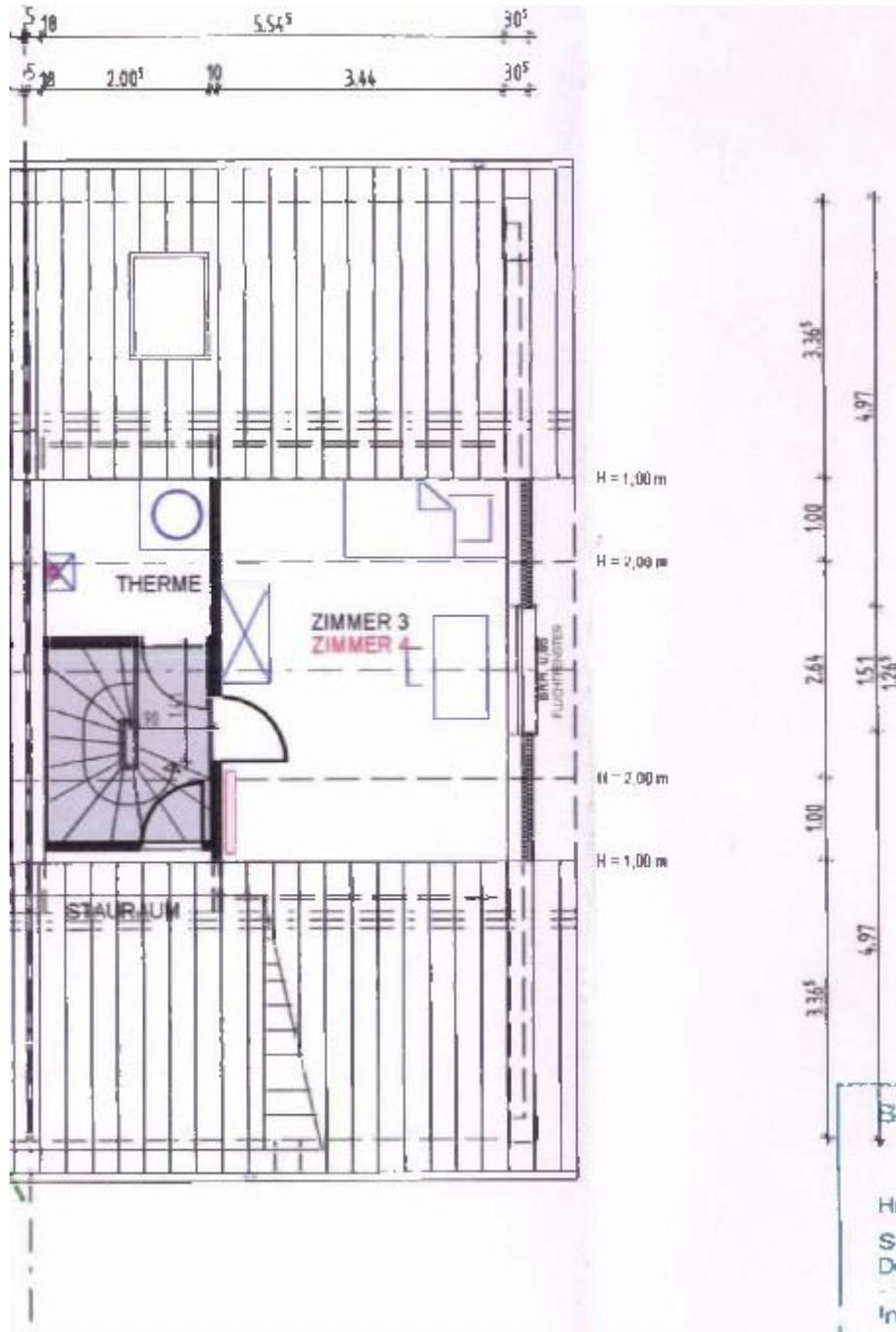


Bild 4: Grundriss 2. Dachgeschoss

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 5 von 9

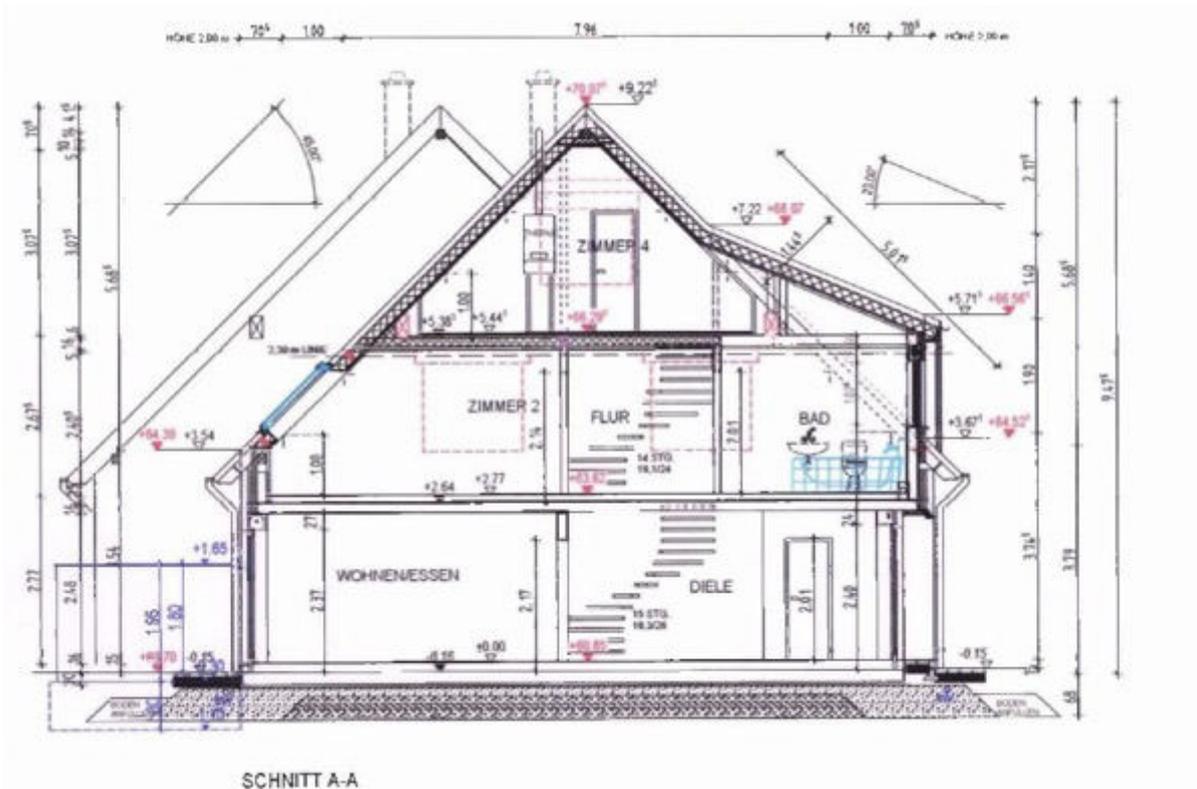


Bild 5: Schnittzeichnung

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 6 von 9

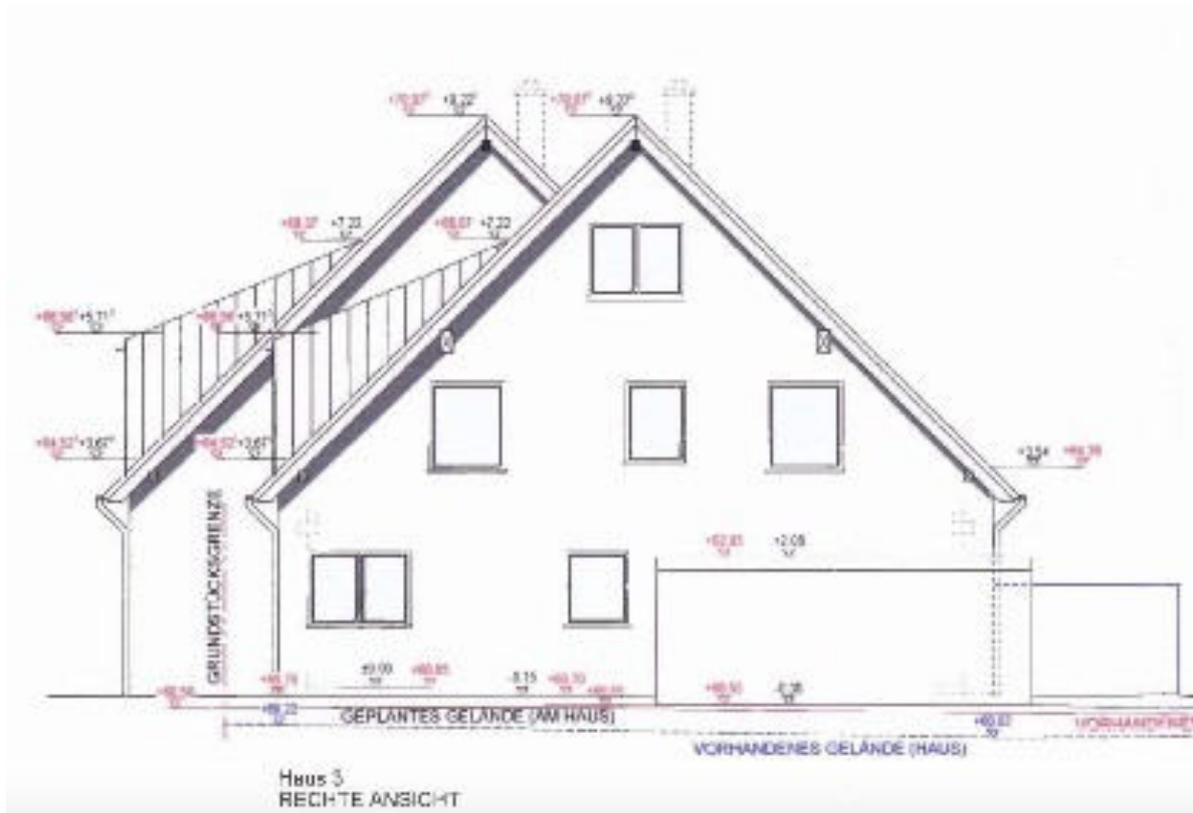


Bild 6: Ansicht Giebelseite

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 7 von 9



Bild 7: Ansicht Straßenseite

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 8 von 9



Bild 8: Ansicht Rückseite

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 9 von 9

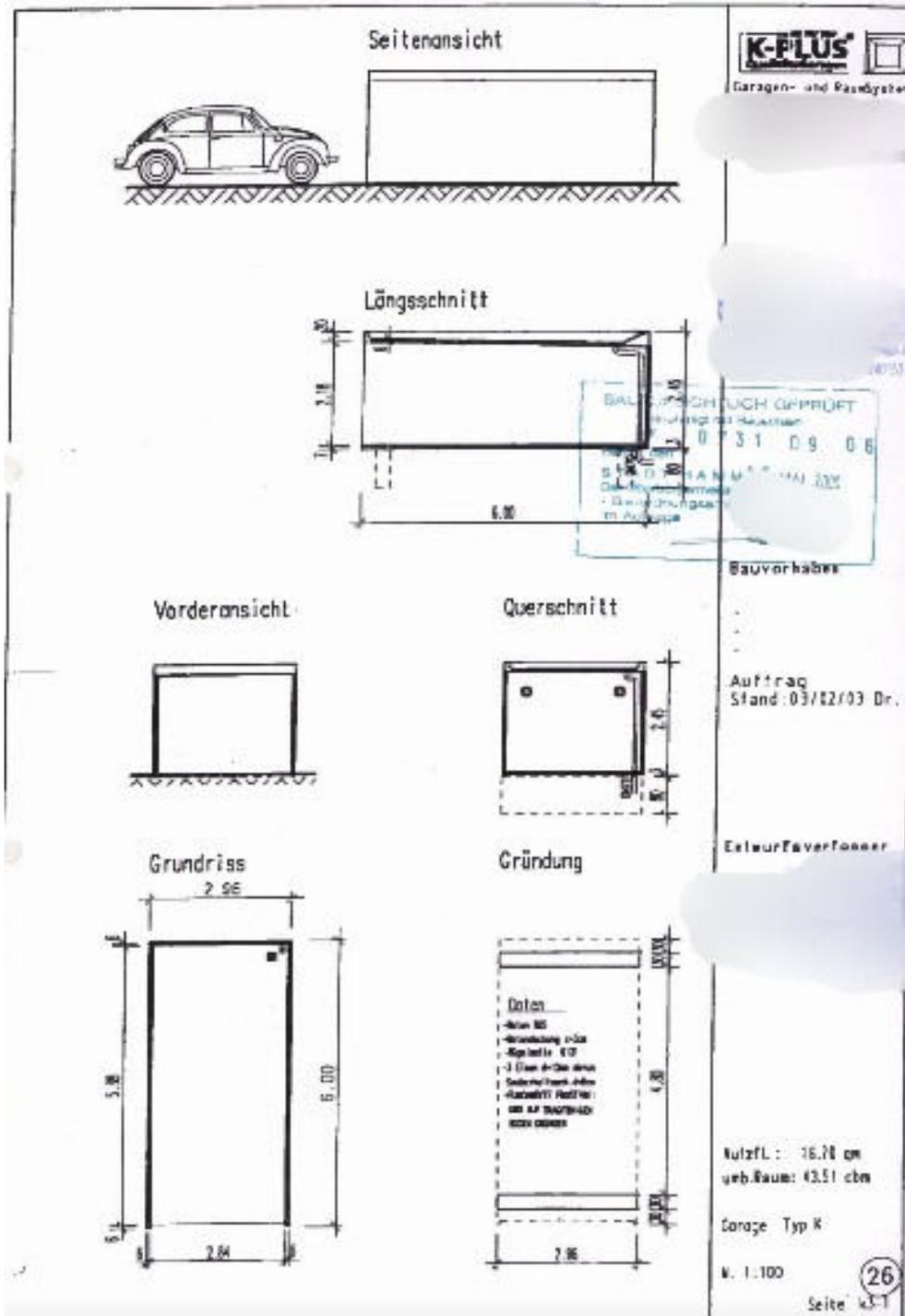


Bild 9: Grundriss, Ansichten, Schnitte Fertig-Garage

Anlage 4: Wohnflächenberechnung

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm Lizenz dl-de/by-2-0, Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Seite 1 von 2

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG		Oö_Hamm Neuruppiner Straße Haus 3	
Auflistung nach Geschossbezeichnung		Berechnungsergebnisse werden aus den rein exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet	
ZEICHNUNG: Erdgeschoss		DATUM/ZEIT: 30.04.2009 12:01	
-----		ERSTELLER: -----	
Bezeichnung Funktion		Fläche	GF
EG Diene	$0.5 \cdot (1.388 + 1.410) \cdot 0.040$	0.08 m ²	
	$0.5 \cdot (1.814 + 1.410) \cdot 0.820$	1.32 m ²	
	$0.210 \cdot 1.055$	0.22 m ²	
	$11.5 \cdot (1.020 + 1.020) \cdot 5.055$	5.16 m ²	
	$0.5 \cdot (0.285 + 0.285) \cdot 1.875$	0.53 m ²	
	$0.5 \cdot (0.550 + 0.550) \cdot 2.320$	1.28 m ²	
	Summe GF:	8.57-	8.57 m ²
EG HAR	$0.265 \cdot 1.495$	0.55 m ²	
	Summe GF:	0.55-	0.55 m ²
EG HWR	$2.075 \cdot 1.865$	5.55 m ²	
	Summe GF:	5.55-	5.55 m ²
EG Küche	$0.500 \cdot 1.985$	0.99 m ²	
	$3.615 \cdot 2.475$	8.95 m ²	
	Summe GF:	9.94-	9.94 m ²
EG Terrasse	$0.25 \cdot (4.000 + 3.000)$	3.00 m ²	
	Summe GF:	3.00-	3.00 m ²
EG Wc	$1.740 \cdot 0.990$	1.72 m ²	
	Summe GF:	1.72-	1.72 m ²
EG Wohnen/Essen	$2 \cdot (0.210 \cdot 1.580)$	0.66 m ²	
	$5.540 \cdot 4.740$	26.26 m ²	
	Summe GF:	26.92-	26.92 m ²
Grundfläche 1			56.25 m ²
2 1.OG Bod	$2.350 \cdot 2.915$	6.85 m ²	
	Summe GF:	6.85-	6.85 m ²
1.OG Flur	$0.688 \cdot 1.270$	0.11 m ²	
	Summe GF:	0.11-	0.11 m ²
			SEITE 1

Anlage
zum Bauschein
Nr. 0 7 3 1 0 9 0 6

Bild 1: Wohnflächenberechnung Seite 1 von 2

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 1 von 2



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts von der Straße aus



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts von der Straße aus

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 2 von 2



Bild 3: Ansicht der Giebelseite des Bewertungsobjekts



Bild 4: Ansicht des Bewertungsobjekts aus süd-östlicher Richtung