

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.). Diese Unterlagen befinden sich nur im Originalgutachten, welches Sie nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02331 / 985-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hagen einsehen können.

Internetversion zum

Gutachten

über den gemäß Beauftragung und Anmerkungen im Gutachten bedingten Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

für das Objekt:

lfd. Nr. 1 des BV: Gemarkung Ende, Flur 22, Flurstück 363, Freifläche, Weg zum Poethen, 40 m²

und

lfd. Nr. 2 des BV: Gemarkung Ende, Flur 22, Flurstück 362, Freifläche, Weg zum Poethen, 55 m²

und

lfd. Nr. 3 des BV: Gemarkung Ende, Flur 22, Flurstück 361, Freifläche, Weg zum Poethen, 215 m²

das Grundstück ist:

bebaut mit einer zweigeschossigen, unterkellerten Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden
Urbaujahr (Abnahme / Bauzustandsbesichtigung laut Bauakte) ca. 1987

Gutachtennummer:

022-04-01

Geschäftsnummer (Gericht):

031 K 053/21

Objektbeschreibung:

siehe nächste Seite



Verkehrswert insgesamt:
(gemäß Anmerkungen im Gutachten)

rd. 388.000,00 €

Grundbuch von:	jeweils Ende
Blatt:	jeweils 4264
Gemarkung:	jeweils Ende
Flur:	jeweils 22
Flurstück(e):	363, 362, 361
Eigentümer(in):	siehe Grundbuchauszug
Auftraggeber(in):	Amtsgericht Hagen, Heinitzstr. 42, 58097 Hagen
Auftrag vom:	06.04.2022
Grund der Gutachtenerstellung:	die Zwangsversteigerung z. Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Tag der Ortsbesichtigung:	11.05.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	eine Eigentümerin mit ihrem Sohn, eine weitere Eigentümerin, die Vorsorgebevollmächtigte einer weiteren Eigentümerin mit Begleitung (Zeitweise anwesend) und Herr Jaspert als Sachverständiger
zum Wertermittlungsstichtag:	11. Mai 2022
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Gutachten dem Wertermittlungsstichtag (da weder aus rechtlichen, noch aus sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.)
Objektbeschreibung:	Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine auf dem insgesamt ca. 310 m² großen Grundstück, Gemarkung Ende, Flur 22, Flurstücke 361, 362 und 363, in guter Lage in Herdecke-Ende gelegene Doppelhaushälfte mit Garage. Die Doppelhaushälfte ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss, ein 1. Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und einen einfach ausgebaut Spitzboden. Die Wohnfläche beträgt ohne die Nutzflächen im Kellergeschoss und Spitzboden und ohne anteilige Terrassenflächen rund 149 m². Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau an den Bodenbelägen und der Fußboden Elektroheizung, zudem zum Teil Kellerwandfeuchtigkeit.

Dieses Gutachten enthält 56 Seiten und 32 Seiten (inkl. Deckblatt) zusätzliche gesondert bei Gericht befindliche ggf. urheberrechtlich geschützte Anlagen.

Es wurde in 11 Ausfertigungen erstellt.

Eine der Ausfertigungen verbleibt bei meinen Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite:
1 Allgemeine Angaben/wichtige Anmerkungen	4
2 Lage / Lageplan des Objektes	5
3 Ortsbeschreibung	6
4 Grundstücksbeschreibung	7
5 Rechtliche Gegebenheiten	9
6 Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung	12
6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes	13
6.2 Beschreibung der Garage	14
6.3 Beschreibung des Kellergeschosses	15
6.4 Beschreibung des Erdgeschosses	16
6.5 Beschreibung des 1. Obergeschosses	17
6.6 Beschreibung des Dachgeschosses	18
6.7 Beschreibung des Spitzbodens	19
6.8 Beschreibung der Außenanlagen	20
7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)	21
7.0 Verfahrenswahl mit Begründung	22
7.1 Eingangswerte für Berechnungen	23
7.2 Bodenwertermittlung	24
7.3 Sachwertermittlung	29
7.4 indirekte Vergleichswertermittlung (unterstützend)	39
7.5 Ausweisung (fiktiver) Einzelverkehrswerte	46
8 Verkehrswert (Marktwert)	47
9 Literaturverzeichnis	48
10 Bilder	50

Die folgenden urheberrechtlich geschützten Unterlagen (Anlagen) wurden lediglich dem Gericht gesondert übergeben und befinden sich nicht in diesem Gutachten:

Planungsrechtliche Auskunft [5 Seite(n)]

Auskunft über Erschließungskosten [1 Seite(n)]

Auskunft zum Denkmalschutz [1 Seite(n)]

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis [4 Seite(n)]

Auskunft zur Mietbindung [4 Seite(n)]

Auskunft aus dem Altlastenkataster [2 Seite(n)]

Bergbauauskünfte [5 Seite(n)]

Architektenpläne [9 Seite(n)]

1 Allgemeine Angaben / wichtige Anmerkungen:

Wertermittlungsgrundlagen für dieses Gutachten sind:

- ☒ Baugesetzbuch
- ☒ einschlägige Fachliteratur
- ☒ ImmoWertV
- ☒ aktuelle Marktberichte (insbesondere des örtlichen Gutachterausschusses)
- ☒ Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte (nach telefonischer Auskunft)
- ☒ Feststellungen beim Ortstermin
- ☒ Berechnung / Überprüfung der Wohnflächen (grob)
- ☒ Grundbuchauszug vom 28.12.2021
- ☐ Teilungserklärung
- ☒ Lageplan (Flurkarte)
- ☒ Baupläne
- ☒ Baubeschreibung (nur nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin)
- ☒ Fotos
- ☐ Energieausweis (wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt)
- ☐ Mietvertrag
- ☒ übergebene Unterlagen (per Mail und beim Ortstermin)
 - Vollmacht für Enkelin einer Miteigentümerin als Vorsorgebevollmächtigte für diese
 - Wohnwertgutachten (SV H. Fiedler) vom 30.10.2017 (24 Seiten)
 - Bauzeichnungen u. Beschreibungen (17 Seiten)
- ☒ Auskunft über Erschließungskosten (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Baulasten (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Altlasten (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Spätbergschäden (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Denkmalschutz (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Mietbindungen (s. Anlagen)
- ☒ planungsrechtliche Auskunft (s. Anlagen)

Wichtige Anmerkungen:

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs wurden auftragsgemäß bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Für das Bewertungsobjekt besteht noch eine öffentliche Förderung!

Diese bleibt im vorliegenden Gutachten zunächst unberücksichtigt und es wird unterstellt, dass die Förderung mit dem Zuschlag erlischt. Im Falle des Bestehenbleibens der Förderung sind ggf. noch entsprechende Wertbeeinflussungen gesondert zu berücksichtigen!

Die 3 Flurstücke 361, 362 und 363 bilden nach Auffassung des Unterzeichners eine wirtschaftliche Einheit. Im Falle der getrennten Veräußerung würden die hinten liegenden Flurstücke 362 und 361 jeweils ihre Erschließung verlieren. Die am Ende des Gutachtens ausgewiesenen Verkehrswerte sind daher eher als fiktiv anzusehen. Die 3 Flurstücke sollten aus den zuvor genannten Gründen nicht getrennt voneinander veräußert werden.

2 Lage / Lageplan des Objektes:

Siehe hierzu Geodatenserver des Landes NRW. Ein entsprechender Link ist auf der Startseite www.zvg.nrw.de zu finden.

3 Ortsbeschreibung:

Herdecke ist eine Kleinstadt, die ihren ehemals ländlichen Charakter noch teilweise beibehalten hat.

Herdecke grenzt im Nordosten an die größere Stadt Dortmund, im Westen an die Stadt Witten, im Südwesten an Wetter und im Osten an die größere Stadt Hagen.

Der Stadtkern von Herdecke ist geprägt von Fachwerkhäusern und kleinen Gassen. Seit vor einigen Jahren die Umgehungsstraße gebaut wurde, hat der bis zu dieser Zeit vorhandene Durchgangsverkehr stark nachgelassen und die Fußgängerzone hat sich etabliert. Weiterhin wurde das Einkaufszentrum „Mühlencenter“ zwischenzeitlich eröffnet und benachbart, entlang der Ruhr, ist ein weiterer Bereich mit Mischnutzung vorhanden.

Herdeckes Fußgängerzone bietet Geschäfte des täglichen Bedarfs und teilweise auch Geschäfte des gehobenen Bedarfs.

Mehr Auswahl an Geschäften des gehobenen Bedarfs ist jedoch in den umliegenden Städten und von diesen insbesondere in Hagen und Dortmund zu finden.

Erwähnenswert sind insbesondere auch das Herdecker Krankenhaus und die Privatuniversität Witten-Herdecke, die über die Grenzen Herdeckes und Wittens hinaus einen guten Ruf genießen.

Die Infrastruktur ist gut. Sie bietet Anschluss an die umliegenden Städte und bietet Zugang zu einem dichten Autobahnnetz (A45, A1, A44, A43 etc.). Ferner existiert eine Bundesbahnlinie Hagen – Herdecke – Dortmund.

Der nächste kleinere Flughafen (Dortmund-Wickede) befindet sich ca. 10 km nordöstlich von Herdecke. Zum nächstgrößeren Flughafen (Düsseldorf) beträgt die Entfernung ca. 70 km.

Für Naturfreunde sind diverse Seen, Flüsse und das Sauerland leicht und schnell zu erreichen.

Herdecke bietet mittlere bis sehr gute Wohnlagen.

4 Grundstücksbeschreibung / Erschließungszustand:

Straßenfront in Metern:	Flurstück 361+362: ohne Straßenfront Flurstück 363: ca. 9 m
Mittlere Tiefe in Metern:	insgesamt ca. 35 m
Topographische Lage:	Das Grundstück ist leicht hängig.
Grundstücksform:	unregelmäßig dem Straßenverlauf entsprechend
Straßenart:	der „Weg zum Poethen“ ist eine Wohnstraße als 30er Zone mit geringem bis mittlerem Verkehrsaufkommen
Verkehrslage:	das Objekt liegt im Herdecker Bereich Ende
Straßenausbau:	Die Straße ist vollständig ausgebaut.
Fahrbahn:	Schwarzdecke
Bürgersteig:	Ein Bürgersteig ist in diesem Bereich beidseitig in Betonsteinen gepflastert vorhanden.
Parken:	ist in dafür vorgesehenen Parkzonen an der Straße möglich
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Höhenlage zur Straße:	das EG-Niveau liegt ca. auf Straßenniveau (etwas zurückliegend)
Anschlüsse an Versorgung:	Strom, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen
Abwasserbeseitigung:	wahrscheinlich Kanalanschluss
Grenzverhältnisse:	geregelt
Nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung der Doppelhaushälfte und einseitige Grenzbebauung der hinten rechts (östlich) gelegenen Garage
Art der Umgebungsbebauung:	überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldächern; in der weiteren Umgebung auch Geschosswohnungsbau
Immissionen:	Beim Ortstermin waren keine besonderen Immissionen wahrzunehmen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normaler Baugrund unterstellt

(Es sollte hier gegebenenfalls ein gesondertes Baugrundgutachten eingeholt und ein entsprechender Fachgutachter eingeschaltet werden, um mögliche Gefahren, die sich aus dem Baugrundrisiko ergeben, besser einschätzen zu können. Hier konnte nur der Augenschein bewertet werden.)

Entfernungen:	zum Zentrum (Herdecke):	ca. 3,5 km
	zum Bus:	ca. 300 bis 500 m
	zum Hauptbahnhof:	ca. 3,5 km
	zur Straßenbahn:	----
	zur U-Bahn:	----
	zu Geschäften des tägl. Bedarfs:	ca. 800 bis 1.000 m
	zu Geschäften des geh. Bedarfs:	im Umkreis von ca. 3,5 bis 10 km Herdecke, Hagen, Dortmund
nächste Autobahnauffahrt:	auf die A45 ca. 4 km, auf die A1 ca. 6 km	
Geschäftslage:	keine	
Wohnlage:	gut	
Banken/Bankfiliale:	vorhanden im Umkreis von ca. 800 bis 4.000 m Entfernung	
nächste Poststelle:	vorhanden im Umkreis von ca. 800 bis 4.000 m Entfernung	
Kindergärten:	vorhanden im Umkreis von ca. 800 m bis 4.000 m Entfernung	
Grundschulen:	vorhanden im Umkreis von ca. 1.000 m bis 4.000 m Entfernung	
weiterführende Schulen:	vorhanden im Umkreis von ca. 4.000 m bis 5.000 m Entfernung	
Krankenhäuser:	vorhanden im Umkreis von ca. 300 bis 1.000 m Entfernung	

5 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch: von: Ende, Blatt: 4264

Herrschvermerke: keine

Eintragungen in Abt. II:

Folgende Lasten:

1zu2) Die Stadt Herdecke ist berechtigt, die auf den Grundstücken liegenden Kanalleitungen zu haben, die Grundstücke zur Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen, Ausbesserungsarbeiten und Auswechslung der Leitung zu betreten, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs auf Ersatzleistung für hierbei entstehende Flurschäden.

Innerhalb der Flurstücksgrenzen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen keine Gebäude errichtet, keine Materialien gelagert und keine Veränderungen der Erdoberfläche durch Abtrag oder Auftrag, sowie sonstige den Bestand der Leitungen gefährdende Einwirkungen vorgenommen werden. Eingetragen aufgrund des Umlegungsverfahrens der Stadt Herdecke - Ord. Nr. 24 Teilgebiet VIII - am 24. September 1985;

ist mit dem Grundstück von Ende Blatt 1621 hierher übertragen am 21. März 1986.

2) gelöscht am 01. Oktober 1987

3zu2) Wasserrohrleitungsrecht sowie Bau- und Nutzungsbeschränkung für die ~~Dortmunder Stadtwerke AG in Dortmund~~. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 17. Oktober 1986. Eingetragen am 24. November 1986.

4zu1,2,3) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hagen, 031 K 053/21). Eingetragen am 28.12.2021.

Veränderungen:

zu3) Das Recht ist auf Grund der Berichtigungsbewilligung vom 06.05.2016 (UR-Nr. 309/2016, Notar Dr. Thorsten Mätzig, Dortmund) auf die ~~Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH, Dortmund~~, übergegangen. Eingetragen am 05.12.2016.

zu3) Aufgrund Berichtigungsbewilligung (in Ende Blatt 8) ist Berechtigte nunmehr: Dortmunder Netz GmbH, Dortmund. Eingetragen am 01.09.2020.

(eine Bewertung dieser Eintragungen wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen.)

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

Erschließungskosten: frei, fallen nicht mehr an gem. Auskunft vom 03.05.2022

Denkmalschutz: besteht nicht gem. Auskunft vom 03.05.2022

Baulasten: gem. Auskünften vom 02.05.2022
sind die Flurstücke 363 und 361 durch Baulasten nicht belastet

Für das Flurstück 362 besteht folgende Baulast:

Baulastenblatt Nr. 350

1) Zugunsten des Grundstücks Gemarkung Ende, Flur 22, Flurstück 48:

Die Duldung zur Verlegung und Unterhaltung einer öffentlichen

Kanalisationsleitung gemäß Eintragung im beiliegenden Lageplan. Der Lageplan mit seinen Eintragungen ist Bestandteil dieser Erklärung. Die vorbezeichnete Duldung der Kanalverlegung stellt keine gleichzeitige Anerkennung der im Lageplan ausgewiesenen neuen Trassenführung der Straße dar.

Eingetragen am 23. August 1972.

- 2) Zugunsten der Grundstücke Gemarkung Ende, Flur 22, Flurstücke 358, 359 und 360, Weg zum Poethen 80:

Die Grundstücke gelten unabhängig von den Eigentumsverhältnissen für die Anwendung des öffentlichen Baurechts als ein einziges Grundstück, so dass insoweit die innerhalb der öffentlich-rechtlichen Grundstückseinheit liegenden Grenzen unberücksichtigt bleiben (Vereinigungsbaulast).

Eingetragen am 11.03.2003.

(Eine Vereinigungsbaulast hat keinen messbaren Werteeinfluss, sodass für die Vereinigungsbaulast auf eine Sonderbewertung verzichtet wird.)

**Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:**

gem. Auskunft vom 02.05.2022 sind folgende nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen bekannt:

Das Objekt wurde mit Bescheid vom 10.09.1987 öffentlich gefördert. Die Mittel sind noch nicht bei der NRW BANK abgelöst. Es besteht daher eine Wohnungsbindung nach den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). (Siehe hierzu Anmerkungen unter Gliederungspunkt 1 des Gutachtens.)

Altlasten:

Es besteht kein Eintrag im Verdachtsflächenkataster gem. Auskunft vom 03.05.2022.

Bergbau:

Im Bereich des genannten Grundstücks ist gem. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.05.2022 kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Die beiden Erlaubnisfelder Rheinland und Ruhr zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen für die Wintershall Holding GmbH (erteilt durch die Bez.Reg. Arnsberg im Juli 2010) sind durch Fristablauf im Februar 2017 erloschen. Bergbauliche Tätigkeiten haben während der Laufzeit der Erlaubnisfelder (ca. 6,5 Jahre) nicht stattgefunden laut einer schriftlichen Stellungnahme der Wintershall Dea GmbH vom 23.08.2019.

Im Bereich der Besitzungen wurde laut Auskunft vom 17.05.2022 kein von der E.ON SE rechtlich zu vertretender Eisensteinbergbau durchgeführt. Seitens der E.ON SE ist eine zukünftige Aufnahme der Abbautätigkeit in diesem Bereich nicht geplant.

Gemäß der E.ON SE Hausakten sind an den Besitzungen keinerlei Bergschäden bekannt bzw. angezeigt worden.

Darst. im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Darstellung im Bebauungsplan: Die Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 II/2. Änderung.
Für diesen Bereich liegen zurzeit keine Planungen zur Änderung der aktuellen Situation vor.

Bauordnungsverfahren: keines bekannt

Entwicklungsstufe: Baureifes Land

Im Falle von bestehenden Altlasten ist ggf. ein zusätzliches Altlastengutachten zu beauftragen, da aus Altlasten eine Wertbeeinflussung und damit eine Abweichung von dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert resultieren können. Eine Bewertung von Altlasten ist jeweils nicht Bestandteil des vorliegenden Gutachtens.

6 Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung

Vorbemerkungen zur Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung:

Der Sachverständige kann in der Regel die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig ermitteln, da nur zerstörungsfrei (augenscheinlich) untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden vom Unterzeichner für die Erstellung dieses Gutachtens nicht entfernt.

Bauteil zerstörende Untersuchungen und technische Prüfungen auf Funktion wurden während der gesamten Inaugenscheinnahme nicht durchgeführt.

Verbindliche Aussagen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sonstige Schadstoffbelastungen, Bodenverunreinigungen (falls ergänzend kein Sondergutachten eines entsprechenden Spezialgutachters zusätzlich erstellt wurde und dem Sachverständigen vorliegt, auf das sich das vorliegende Gutachten stützen kann), beschädigte Leitungen z.B. durch Überfrierung oder Rohrfraß, statische Probleme, wie Standsicherheit usw. können daher nur durch spezielle Untersuchungen getroffen werden, die der Beauftragung eines entsprechenden Spezialgutachters bedürfen.

Ermittlungen über und Prüfungen auf gesundheitsschädigende Materialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird im vorliegenden Gutachten der schadensfreie bzw. normale Zustand, ohne Beeinträchtigungen unterstellt.

Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksgrenzen übereinstimmt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Die verwendeten Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit geprüft und untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien. Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Schäden oder Befallserscheinungen vorliegen.

Die nachfolgende Beschreibung der Bausubstanz beschränkt sich nur auf die wesentlichen relevanten Merkmale und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und basiert in den nicht sichtbaren Bereichen auf der Aktenlage und sonstigen zur Verfügung stehenden Informationen und ansonsten zudem der örtlichen Inaugenscheinnahme.

6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes:

Gebäudeart:	Es handelt sich um eine zweigeschossige, unterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden.
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Sohle und Geschossdecken:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk mit Klinker-Vorsatzschale
Innenwände:	Mauerwerk und leichte Trennwände
Dachgeschoss bzw. Spitzboden:	ausgebautes Dachgeschoss und ausgebauter Spitzboden
Heizungsanlage:	elektrische Fußbodenheizung
Anbau:	seitlich an die benachbarte Doppelhaushälfte angebaut
Garagen:	auf dem Grundstück steht hinten rechts eine Fertiggarage der Firma Estelit mit dahinter liegendem Schuppen
Fassade:	verklindert (wahrscheinlich zweischaliges Mauerwerk), im Giebel und den oberen Bereichen mit Kunstschiefer verkleidet
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachrinnen:	Kupfer
Fallrohre:	Kupfer
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe mit 9-10 Stufen, eine Stufe zum Hauseingang
Zugang ins Gebäude:	erfolgt von der rechten Seite her über eine zweistufige Treppe
Haustür:	Metalltür mit Glasausschnitt
Klingelanlage:	mit Gegensprechanlage rechts neben der Haustür angebracht
Briefkasten:	außen am Haus angebracht
Bemerkungen:	Das Haus macht von außen insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Es sind Witterungserscheinungen im Bereich der Kelleraußentreppe zu erkennen. Ansonsten sind keine größeren Mängel oder Schäden zu sehen.

6.2 Beschreibung der Garage:

Gebäudeart:	Es handelt sich um eine Fertiggarage der Firma Estelit.
Fundamente:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Sohle und Geschossdecken:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Zugangstor:	Stahldeckenschwingtor
Elektroinstallation:	soweit von außen erkennbar: geringfügig in der Garage vorhanden
Bemerkungen:	Das Garagendach scheint auf dem Dach vollständig mit Efeu bewachsen zu sein. Hier muss darauf geachtet werden, dass das Dach nicht undicht wird. Die Garage konnte beim Ortstermin nicht besichtigt werden. Es wird der normale bzw. nicht defekte Zustand der Garage unterstellt.

6.3 Beschreibung des Kellergeschosses:

Mieter:	kein Mieter, das Objekt steht derzeit vollständig leer
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	s. o.
Grundriss:	Der Grundriss des Kellergeschosses stimmt mit einem der übergebenen Grundrisspläne größtenteils überein.
Bodenbelag:	im vorderen linken und vorderen rechten Raum älterer Teppichbodenbelag, in beiden hinteren Räumen u. im mittleren Raum mit (zum Teil abgelöster) Betonfarbe gestrichen, im Flur Fliesen
Wandoberflächen:	größtenteils gemauert mit Fugenabstrich u. gestrichen, in kleineren Teilbereichen (z.B. neben der Treppe) mit Holzpaneelen verkleidet
Deckenuntersicht:	größtenteils Stahlbeton gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils offen an Wand und Decke verlegt
Heizkörper:	nicht ersichtlich, auch keine Fußbodenheizung vorhanden
Fenster:	größtenteils feuerverzinkte Kellergitterfenster mit Einfachverglasung
Fensterbänke:	keine
Tür(en):	größtenteils Blechtüren im Blechrahmen
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	ein kleines älteres Waschbecken mit Einhandbatterie wahrscheinlich nur Kaltwasser
Belichtung und Belüftung:	über Kellergitterfenster
Treppe:	Stahltreppe mit Holztrittstufen und Holzhandlauf vom Keller bis in den Spitzboden
Bemerkungen:	Das Kellergeschoss weist an den Malerarbeiten und Bodenbelägen Abnutzungserscheinungen auf. Des Weiteren haben punktuelle Feuchtigkeitsmessungen leicht erhöhte bis erhöhte Feuchtigkeitswerte von 40 bis zu 80 Digits ergeben.

6.4 Beschreibung des Erdgeschosses:

Mieter:	kein Mieter, das Objekt steht derzeit vollständig leer
Nettokaltniete (lt. Angabe):	s. o.
Grundriss:	Der Grundriss stimmt größtenteils mit einem der übergebenen Grundrisspläne überein.
Bodenbelag:	im WC Fliesenkleinmosaik, ansonsten Fliesenbelag
Wandoberflächen:	im WC umlaufend ca. 2 m hoch gefliest, ansonsten größtenteils mit Raufaser tapeziert u. gestrichen
Installationswand der Küche:	Fliesenspiegel vorhanden
Deckenuntersicht:	größtenteils mit Raufaser tapeziert u. gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils unter Putz verlegt
Heizkörper:	nicht vorhanden, aber Fußbodenelektroheizung
Fenster:	größtenteils Kunststofffenster mit Isolierverglasung, größtenteils mit Rollläden von Hand betrieben, im WC ohne Rollläden
Fensterbänke:	in Küche und WC Fliesen, ansonsten Marmor
Tür(en):	größtenteils holzfurnierte Türen mit Futter und Bekleidungsleiste und normalen Beschlägen, zwischen Flur und Wohnraum eine Glastür mit passendem Beschlag, zwischen Küche und Wohn-/Essbereich eine Holztür mit Glasausschnitt
Besondere Einbauten:	ein offener Kamin
Einrichtungsgegenstände:	im WC eine Toilette mit tiefhängendem Spülkasten und ein Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser (augenscheinlich nur Kaltwasser angeschlossen)
Warmwasseraufbereitung:	in Küche und WC momentan keine Warmwasseraufbereitung
Belichtung und Belüftung:	in der Abstellkammer über die benachbarten Räume, ansonsten über Fenster
Bemerkungen:	Das Erdgeschoss macht insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Im Bereich der Küchenaußenwand sind Schimmelercheinungen festzustellen, wobei punktuelle Feuchtigkeitsmessungen hier keine erhöhten Feuchtigkeitswerte ergeben haben. Möglicherweise wurde nur zu lange nicht gelüftet. Ansonsten besteht ein kleiner Unterhaltungsstau an den Malerarbeiten.

6.5 Beschreibung des 1. Obergeschosses:

Mieter:	kein Mieter, das Objekt steht derzeit vollständig leer
Nettokaltniete (lt. Angabe):	s. o.
Grundriss:	Der Grundriss stimmt größtenteils mit einem der übergebenen Grundrisspläne überein.
Bodenbelag:	im Bad Fliesenkleinmosaik, ansonsten Fliesen
Wandoberflächen:	im Bad umlaufend ca. 2 m hoch gefliest und darüber geputzt u. gestrichen, ansonsten größtenteils mit Raufaser tapeziert u. gestrichen
Deckenuntersicht:	größtenteils mit Raufaser tapeziert u. gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils unter Putz verlegt
Heizkörper:	nicht vorhanden, da Fußbodenelektroheizung
Fenster:	größtenteils Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Fensterbänke:	im Bad Fliesen, ansonsten Marmor
Tür(en):	größtenteils holzfurnierte Türen mit Futter und Bekleidungsleiste und normalen Beschlägen
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	im Bad eine Toilette mit tiefhängendem Spülkasten und zwei Handwaschbecken jeweils mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser und eine Badewanne mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser u. Duschkopf und eine Dusche mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser u. Duschkopf u. Schiebegestänge u. Duschabtrennung und ein Bidet mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser
Warmwasseraufbereitung:	soweit ersichtlich über den im Bad angebrachten elektronischen Durchlauferhitzer
Belichtung und Belüftung:	im Flur über die benachbarten Räume, ansonsten über Fenster
Bemerkungen:	<p>Das 1. Obergeschoss macht insgesamt einen dem Alter entsprechenden durchschnittlich gepflegten Eindruck.</p> <p>Im Bad ist an einigen Stellen, z.B. im Bereich der Dusche, leichte Schimmelbildung zu erkennen, was jedoch wahrscheinlich nichts mit von außen eindringender Feuchtigkeit zu tun hat.</p> <p>Ansonsten sind kleinere Bohrlöcher vorhanden und die Malerarbeiten könnten überarbeitet werden.</p> <p>Teilweise sind die Türen beklebt, was allerdings wahrscheinlich problemlos entfernt werden kann.</p> <p>Dieser Bereich ist so vorbereitet, dass hier eine Küche eingerichtet werden kann, um ihn als eigene Wohnung zu nutzen, wenn ein Zugang bzw. eine Treppe von außen angebracht wird.</p>

6.6 Beschreibung des Dachgeschosses:

Mieter:	kein Mieter, das Objekt steht derzeit vollständig leer
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	s. o.
Grundriss:	Der Grundriss stimmt größtenteils mit einem der übergebenen Grundrisspläne überein. Abweichend hiervon sind die beiden zur Straße gelegenen Räume ausgebaut. Im beim Ortstermin vorhandenen Plan waren diese noch reine Boden- bzw. Abstellräume. Zudem war in dem nach rechts von der Straße aus gesehen abgängigen Flur keine Trennwand zum vorderen rechten Raum vorgesehen. Aus einem der übergebenen Pläne geht jedoch hervor, dass das Dachgeschoss ausbaufähig sein sollte.
Dachkonstruktion:	ist nicht sichtbar, wahrscheinlich Sparren- oder Fettendach aus Nadelholz
Bodenbelag:	im Bad kleinformatische Fliesen, ansonsten Fliesen
Wandoberflächen:	im Bad an der Schrägen bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m hoch gefliest und ansonsten bis unter die Schräge und an der Innenwand bis unter die Decke, ansonsten größtenteils mit Raufaser tapeziert u. gestrichen
Deckenuntersicht:	größtenteils mit Raufaser tapeziert u. gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils unter Putz verlegt
Heizkörper:	nicht vorhanden, da Fußbodenelektroheizung
Fenster:	Dachflächenfenster mit Isolierverglasung und ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Fensterbänke:	im Bad Fliesen, ansonsten Marmor
Tür(en):	holzfurnierte Türen mit Futter und Bekleidungsleiste und normalen Beschlägen
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	im Bad eine Toilette mit tiefhängendem Spülkasten und ein Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser und eine Badewanne mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser u. Duschkopf u. Schiebestänge
Warmwasseraufbereitung:	über den im Bad befindlichen Durchlauferhitzer
Belichtung und Belüftung:	überall über Fenster
Bemerkungen:	Im Dachgeschoss ist laut der anwesenden Eigentümer die Fußbodenheizung nicht vollständig in Takt und funktioniert in kleineren Teilbereichen nicht. Zudem sind in einigen Bereichen die Fliesen gebrochen und gerissen, da sie wahrscheinlich unfachmännisch in Eigenarbeit verlegt wurden. Die Dachflächenfenster sind bereits älteren Datums.

6.7 Beschreibung des Spitzbodens:

Mieter:	kein Mieter, das Objekt steht derzeit vollständig leer
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	s. o.
Grundriss:	Der Spitzboden besteht aus „einem“ Raum.
Dachkonstruktion:	ist nicht sichtbar, wahrscheinlich Sparren- oder Fettendach aus Nadelholz
Bodenbelag:	Holzdielen geschliffen
Wandoberflächen:	an den Giebeln tapeziert oder tapeziert u. gestrichen
Deckenuntersicht:	an den Deckenschrägen mit Holzpaneelen verkleidet
Elektro- und Sanitärinstallation:	geringfügig vorhanden und unter Putz verlegt
Heizkörper:	nicht vorhanden, auch keine Fußbodenheizung
Fenster:	Dachflächenfenster mit Isolierverglasung
Fensterbänke:	keine
Tür(en):	keine
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	keine
Warmwasseraufbereitung:	keine
Treppe:	feste Treppe als Eisentreppe mit Holztrittstufen und Holzhandlauf (vom Keller bis zum Spitzboden)
Belichtung und Belüftung:	über Dachflächenfenster
Bemerkungen:	Der Spitzboden ist keine Wohnfläche. Er ist geringfügig ausgebaut, allerdings nur als zusätzliche Nutzfläche zu sehen.

6.8 Beschreibung der Außenanlagen:

Das Grundstück wird an der nordöstlichen Grenze, von der Straße aus gesehen rechts, durch ein recht einfaches provisorisches Zugangstor von Südosten her erschlossen. Hier befindet sich ein Zuweg in Rasengittersteinen und Betonsteinpflaster.

Links neben diesem Zuweg befinden sich Pflanzkübel, die die Böschung des ansonsten hängigen Grundstücks abfangen und mit Blumen bepflanzt sind.

Dahinter befindet sich eine Terrassenfläche in Betonsteinen, die umgeben ist von einer Rasenfläche.

Eingefriedet ist das Grundstück zur Straße hin durch eine Art Eisenzaun und eine Hecke, in Teilbereichen auch durch einen Holzspriegelzaun.

Auch zur, von der Straße aus gesehen linken Seite (Südwesten) ist das Grundstück durch einen Holzlamellenzaun eingefriedet, mit Efeu bewachsen und Zierbewuchs und Rankengewächsen versehen.

Am der rechten Grundstücksseite führt bis zur hinten rechts gelegenen Garage ein Holzspriegelzaun. Dieser ist teilweise mit Rankengewächsen bewachsen und schließt das Grundstück zur rechten Seite hin ab.

Auf der Mitte des Grundstücks ist die Zuwegung auch durch einen Eisenzaun mit Stoffausfüllungen abgegrenzt zu dem wohnbaulich genutzten Teil mit 2 kleinen Terrassen. Eine dieser Terrassen, die sich direkt hinter dem Haus befindet, mit einer Größe von geschätzt ca. 3,5 x 4,5 m und einer kleineren ca. 3 x 3 m großen Terrasse, die sich zur Straße hin befindet.

Neben der Rasenfläche befindet sich zudem noch ein Steinbeet mit Rosen und an der linken Seite zur nachbarschaftlichen Grenze hin befindet sich noch ein Steinbeet mit Hortensien.

Der Höhenunterschied wird durch eine kleine Betontreppe ausgeglichen, die direkt hinter einer Art provisorischen Eisentor nach links auf die hintere der beiden vorderen Terrassen führt.

Der Zuweg zur Garage führt weiter in Betonsteinpflaster bzw. Rasengitterpflaster. Die Betonplatten führen bis zum Hauseingang.

Hinter dem Haus befindet sich zudem noch eine kleinere gepflasterte Fläche, ein kleiner Spielplatz mit Klettergerüst, Schaukel und Rutsche. Ansonsten besteht der hintere Grundstücksbereich größtenteils aus Rasenfläche, eingefriedet zur linken Seite hin durch einen Maschendrahtzaun und eine Thujahecke und nach hinten ebenfalls durch einen Maschendrahtzaun und Fliederbüsche.

Die Garage steht von der Straße aus gesehen im hinteren rechten Bereich. Hinter der Garage bis zur Grundstücksgrenze befindet sich außerdem ein provisorischer Schuppen für Gartengeräte und Ähnliches.

Der Zugang zum hinteren Grundstücksbereich ist zudem noch abgetrennt durch einen kleinen Eisenzaun mit einem Eisentor.

7 Verkehrswertermittlung (Marktwерtermittlung)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer zweigeschossigen, unterkellerten Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden bebaute Grundstück lfd. Nr. 1 des BV: Gemarkung Ende, Flur 22, Flurstück 363, Freifläche, Weg zum Poethen, 40 m² und lfd. Nr. 2 des BV: Gemarkung Ende, Flur 22, Flurstück 362, Freifläche, Weg zum Poethen, 55 m² und lfd. Nr. 3 des BV: Gemarkung Ende, Flur 22, Flurstück 361, Freifläche, Weg zum Poethen, 215 m², zum Wertermittlungstichtag 11. Mai 2022 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Ende	---	4264	1, 2, 3

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Ende	22	363, 362, 361	40,00 m² 55,00 m² 215,00 m²
Fläche des Grundstücks insgesamt:			310,00 m²

7.0 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des hiesigen Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) zu ermitteln, **weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.**

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen [und besonderen (Betriebs)Einrichtungen]) und dem Sachwert der wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zunächst ohne und dann noch unter Berücksichtigung der späteren Marktanpassung ermittelt.

Der (endgültige) Sachwert ergibt sich nach der abschließenden Berücksichtigung der ggf. noch zusätzlich vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Zusätzlich wird eine indirekte Vergleichswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts, also zur groben Überprüfung des Ergebnisses herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren (gem. § 15 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung der Marktgängigkeit und des Marktverhaltens bei Objekten bestimmter Art. Insbesondere bei Eigentumswohnungen bietet sich in der Regel auch das Vergleichswertverfahren an, wenn es sich um ein nicht zu individuelles Bewertungsobjekt handelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 genauso ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden und dieser zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Der genutzte Bodenrichtwert ist der durchschnittliche für eine Mehrheit von Grundstücken zutreffende und auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewert (werden zu Richtwertzonen zusammengefasst), für den in den wesentlichen Merkmalen gleiche Wert- und Nutzungsverhältnisse vorherrschen.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden, sonstigen Wert beeinflussenden Umstände nach einer Marktanpassung noch sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen u.A.:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

7.1 Eingangswerte für (mögliche) Berechnungen

BGF-Ermittlung:

Bauteil: BGF Haus						
Geschoss	B1	L1	Faktor	Fläche1	Flächensumme	Flächensumme
KG	11,99	6,05	1,00	72,54 m²	72,54 m²	
EG	11,99	6,05	1,00	72,54 m²	72,54 m²	
1. OG	11,99	6,05	1,00	72,54 m²	72,54 m²	
DG	12,02	6,07	1,00	72,96 m²	72,96 m²	
Summe:					290,58 m²	rd. 291 m²

Die Maße wurden grob aus den Plänen heraus gemessen

Bauteil: BGF Garage						
Geschoss	B1	L1	Faktor	Fläche1	Flächensumme	Flächensumme
EG	2,86	5,50	1,00	15,73 m²	15,73 m²	
Summe:					15,73 m²	rd. 16 m²

Die Maße wurden grob aus den Plänen heraus gemessen

Wohn- /Nutzflächenermittlung (ohne Kellergeschoss und ohne Terrassenfläche):

Alle Eingaben in Metern												
Bauteil: Wohnfläche Weg zum Poethen 78, Herdecke												
				Faktor	Fläche1	B2	L2	Faktor	Fläche2	Flächen- summe	je Einheit	rund
EG	Abstellkammer	1,65	0,70	1,00	1,16 m²			1,00	0,00 m²	1,16 m²		
	WC	1,60	1,10	1,00	1,76 m²			1,00	0,00 m²	1,76 m²		
	Flur	2,75	2,00	1,00	5,50 m²	1,75	0,30	-1,00	-0,53 m²	4,97 m²		
	Küche	3,25	3,45	1,00	11,21 m²			1,00	0,00 m²	11,21 m²		
	Essen / Treppenhaus	3,50	5,60	1,00	19,60 m²	1,25	2,15	-1,00	-2,69 m²	16,91 m²		
		0,35	1,85	-1,00	-0,65 m²	3,10	1,05	-1,00	-3,26 m²	-3,91 m²		
	Wohnen	3,85	5,60	1,00	21,56 m²	0,50	1,80	-1,00	-0,90 m²	20,66 m²	52,76 m²	
1. OG	Raum hinten rechts	4,35	3,10	1,00	13,49 m²			1,00	0,00 m²	13,49 m²		
	Bad	3,20	2,35	1,00	7,52 m²			1,00	0,00 m²	7,52 m²		
	Flur / Treppenhaus	4,35	2,35	1,00	10,22 m²	3,10	1,10	-1,00	-3,41 m²	6,81 m²		
	Raum mitte rechts	3,20	3,10	1,00	9,92 m²			1,00	0,00 m²	9,92 m²		
	Raum vorne	3,65	5,60	1,00	20,44 m²			1,00	0,00 m²	20,44 m²	58,18 m²	
DG	Raum hinten rechts	3,75	3,10	1,00	11,63 m²	1,20	3,10	-0,50	-1,86 m²	9,77 m²		
	Bad	2,10	2,30	1,00	4,83 m²	1,20	2,30	-0,50	-1,38 m²	3,45 m²		
	Flur / Treppenhaus	3,10	5,50	1,00	17,05 m²	1,65	3,25	-1,00	-5,36 m²	11,69 m²		
		3,10	1,10	-1,00	-3,41 m²			1,00	0,00 m²	-3,41 m²		
	Raum vorne rechts	3,60	2,60	1,00	9,36 m²	1,20	2,60	-0,50	-1,56 m²	7,80 m²		
	Raum vorne links	3,75	2,85	1,00	10,69 m²	0,45	0,55	-1,00	-0,25 m²	10,44 m²		
		1,20	2,85	-0,50	-1,71 m²			1,00	0,00 m²	-1,71 m²	38,03 m²	
Summe:										148,97 m²	148,97 m²	rd. 149 m²

Das Objekt wurde vor Ort grob aufgemessen. Im DG vorne wurde die Genehmigung bzw. Genehmigungsfähigkeit unterstellt.

Bauteil: Zus. Nutzfläche ausg. Spitzboden (keine Wohnfläche)												
Gesch.	Raum	B1	L1	Faktor	Fläche1	B2	L2	Faktor	Fläche2	Flächen- summe	je Einheit	rund
SB	gesamt	1,85	5,55	1,00	10,27 m²	1,75	1,45	-1,00	-2,54 m²	7,73 m²	7,73 m²	
Summe:										7,73 m²	7,73 m²	rd. 8 m²

Das Objekt wurde vor Ort grob aufgemessen.

7.2 Bodenwertermittlung

Mangels direkt bekannter und vergleichbarer Kauffälle wird die Bodenwertermittlung auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt, der bezüglich seiner wesentlichen Eigenschaften und seiner Vergleichbarkeit auf Plausibilität geprüft und für zutreffend befunden wurde.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis
mit der Stadt Witten



Hauptstraße 92, 58332 Schwelm
Tel.: 02336/93-2401

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2022

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



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 17.05.2022 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis
mit der Stadt Witten



Hauptstraße 92, 58332 Schwelm

Tel.: 02336/93-2401



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Herdecke
Gemarkungsname	Ende
Ortsteil	Westende
Bodenrichtwertnummer	505011
Bodenrichtwert	280 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	300 m²
Freies Feld	Weg zum Poethen/Auf der Heide/Kirchender Dorfweg/Am Berge

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 17.05.2022 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Im Ennepe-Ruhr-Kreis konnte eine Abhängigkeit zwischen der Grundstücksfläche und dem Bodenpreis nachgewiesen werden. Diese Erkenntnisse wurden für Flächengrößen zwischen 200 und 1.000 m² in einer statistisch gesicherten Funktion abgeleitet und können der nachfolgenden Grafik entnommen werden:



Beispiel:

Bodenrichtwert 200 €/m²

für 400 m² (Umrechnungskoeffizient 1,04)

zu bewertendes Grundstück

mit 800 m² (Umrechnungskoeffizient 0,91)

$$\frac{0,91}{1,04} \times 200 \text{ €/m}^2 = 175 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert für 800 m² großes Grundstück
= 175 €/m²

Quelle: ©Aktueller Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de-zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de-zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **280,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
Grundstücksfläche	= 300 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 11. Mai 2022
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Grundstücksfläche	= 310,00 m²

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11. Mai 2022 und die Wert beeinflussenden Zustandsmerkmale, wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Zuschnitt des Grundstücks des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert	280,00 €/m²	
Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an		
- die Allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV)	(0,00 %)	0,00 €/m²
Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	280,00 €/m²	
• Wertanteil für die Erschließung u. ä. (vgl. § 5 Abs. 3 WertV)	0,00 €/m²	
- die sonstigen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 3 Abs. 3 und § 5 Abs. 1, 5 und 6 WertV), namentlich		
Zuschläge und Abschläge insgesamt	+/- 0,00 €/m²	
angepasster Bodenrichtwert	280,00 €/m²	
angepasster Bodenrichtwert	rd. 280,00 €/m²	

Erläuterungen zur Anpassung des BodenrichtwertsAnpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse:**

Der seit dem letzten Richtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg ist mit rd. 0,00 % angenommen.

Anpassung an die **Geschossflächenzahl:**

Diese Anpassung entfällt Mangels Vergleichsangabe.

Anpassung an die **Grundstücksfläche, -tiefe, Lage und Form:**

Das Objekt ist als Lagetypisch zu bezeichnen, sodass hier auf weitere Anpassungen verzichtet werden kann.

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag 11. Mai 2022 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche (m²)	Bodenwert relativ (€/m²)	Bodenwert absolut (€)
gesamt	frei	40,00 m²	280,00	11.200,00
		55,00 m²	280,00	15.400,00
		215,00 m²	280,00	60.200,00
Summe		<u>310,00 m²</u>		<u>86.800,00</u>

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11. Mai 2022 insgesamt **rd. 86.800,00 €**.

7.3 Sachwertermittlung

Ermittlung der Restnutzungsdauer:

AGVGA NRW

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4)				
für Ein- und Zweifamilienhäuser				
Objekt	Weg zum Poethen 78, Herdecke	Satz-Nr.		Kommentar
		max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente				
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	0	
Modernisierung der Heizungsanlage		2	0	
Wärmedämmung der Außenwände		4	0	
Modernisierung von Bädern		2	0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2	1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	0	
Summe		20	1	

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	1
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0
überwiegend modernisiert	11 - 17	0
umfassend modernisiert	18 - 20	0

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres		
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr ! 2022
	Baujahr	1987
	tatsächliches Alter	35 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	68 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer	
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)	80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (GND - tats. Alter)	45 Jahre
lineare Alterswertminderung		44 %

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Aktenzeichen: 022-04-01

Objekt : Weg zum Poethen 78, Herdecke

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Baujahr: 1987

Restnutzungsdauer: 45 Jahre

Modernisierungsgrad: 1 Punkte

lineare Alterswertminderung: 44,0 %

sonstige Bauteile vorhanden

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 2.11	615	685	785	945	1180	
Gebäudestandardkennzahl						2,67

Außenwände	1 x 23% x 685	158 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 685	103 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 785	86 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 785	86 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 785	86 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 785	39 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 945	85 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 685	62 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 785	47 €/m² BGF
Kostenkennwert (Zwischensumme)		752 €/m² BGF

Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5, Sachwertmodell NRW -		
		752 €/m² BGF
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drenpels	3,6 % von 752 €/m²	-27 €/m² BGF
Ziff. 2.2 - Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens	4,3 % von 752 €/m²	32 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		757 €/m² BGF

Sachwertberechnung

Gebäude	Garage	Wohnhaus
Berechnungsbasis (Einheit)		
Brutto-Grundfläche (BGF) in m²	16,00 m²	291,00 m²
Regionalfaktor	1,00	1,00
Baupreisindex (BPI)	153,3	153,3
Normalherstellungskosten inklusive BNK)		
NHK im Basisjahr 2010	485,00 €/Einheit	757,00 €/Einheit
NHK am Wertermittlungsstichtag	743,51 €/Einheit	1.160,48 €/Einheit
Herstellungskosten (inklusive BNK)		
Normgebäude	11.896,16 €	337.699,68 €
Zu-/Abschläge	0,00 €	0,00 €
besondere Bauteile Kelleraußentreppe	0,00 €	6.000,00 €
besondere Einrichtungen (offener Kamin)	0,00 €	5.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inklusive BNK)	11.896,16 €	348.699,68 €
Alterswertminderung (nachrichtlich)	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	80
Restnutzungsdauer (RND)	45	45
prozentual (nachrichtlich)	rd. 44,00%	rd. 44,00%
Zeitwert (inkl. BNK)		
Alterswertminderungsfaktor (= RND/GND)	0,563	0,563
Gebäude (bzw. Normgebäude)	6.697,54 €	196.317,92 €
besondere Bauteile (wie z. B. Außentreppe, Podeste etc.)	0,00 €	0,00 €
besondere Einrichtungen (Markise, offener Kamin etc.)	0,00 €	0,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	6.697,54 €	196.317,92 €
Gebäudewerte insgesamt:		203.015,46 €
Sachwert der Außenanlagen:		
prozentual		ca. 6,00%
Betrag (vergleiche ggf. Einzelaufstellung)		rd. 12.200,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen:		215.215,46 €
Bodenwert des Grundstücks:		86.800,00 €
vorläufiger Sachwert des Bewertungsobjektes:		302.015,46 €
Sachwertfaktor (ehemals Marktanpassungsfaktor):		1,33
Markt angepasster vorl. Sachwert des Bewertungsobjektes (ohne Berücksichtigung des (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV):		401.680,56 €
besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV):		- rd. 13.300,00 €
Markt angepasster Sachwert des Bewertungsobjektes (unter Berücksichtigung des (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV):		388.380,56 €
Gerundeter Sachwert des Bewertungsobjektes:		388.000,00 €

Das Sachwertmodell in der Immobilienwertermittlung nach Sachwertrichtlinie

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

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

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe und Wertansätze

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen - WF) wurde von mir anhand der vorhandenen Pläne grob durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987 bzw. WoWFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

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

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs-) Einrichtungen** hinzuzurechnen. Die Ansätze der NHK 2010 beinhalten gegenüber den vorhergehenden NHK-Ansätzen bereits die Baunebenkosten.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Normalherstellungskosten (NHK)

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m²“ Bruttogrundfläche bzw. „€/m³ Bruttorauminhalt“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Der Ansatz der NHK ist über die Vorgaben der nach dem Modell der AGVGA - NRW (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) ermittelt und entnommen worden.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ sowie bei Anwendung der NHK 2000 für „die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. (Sie wurden bei Verwendung der NHK 2000 oder der NHK 1995 als Erfahrungs-(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.)

Bei Anwendung der NHK 2010 werden die Baunebenkosten ggf. in Abhängigkeit von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen angepasst. Sie sind bei den NHK 2010 – Ansätzen i. d. R. dann schon enthalten.

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind (bei den NHK 2010) nach Herleitung unmittelbar in den NHK enthalten. Siehe ggf. Herleitungstabelle vor dem Sachwertverfahren.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstückmarkts. Der Regionalfaktor ist hier aktuell mit 1,0 anzusetzen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (hier 2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der zum Stichtag aktuelle, im Internet ausgewiesene und auf das Basisjahr 2010 umgerechnete Baupreisindex vom I. Quartal 2022 beläuft sich auf 153,3. Es wurde mit dem Ansatz von 153,3 gerechnet.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Angaben in der Sachwertrichtlinie und Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

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

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

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

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Angaben (ehemals in der Sachwertrichtlinie, jetzt) in der ImmoWertV21 und Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt hier daher nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt. Die angesetzte, im Sachwertverfahren sichtbare Restnutzungsdauer muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen und wurde entsprechend mit 80 Jahren gewählt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzenorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Sie muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in im „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW“ (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) beschriebene Modell angewendet. Siehe hierzu auch Herleitung vor der Sachwertberechnung.

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Dabei sind auf dem Markt i. d. R. Wertansätze zwischen 2 % und 8 % der Gebäudezeitwerte üblich. (Wegen der Verhältnismäßigkeit wird auch für sehr aufwendige Außenanlagen i. d. R. nicht mehr gezahlt) Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert- (Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Der anzuwendende Sachwertfaktor wird durch lineare Interpolation zwischen den Tabellenwerten ermittelt und anschließend ggf. mit den Korrekturwert der angegebenen Gemeinden angepasst.
Über den Gültigkeitsbereich (Minimum- und Maximum-Werte) hinaus ist eine Extrapolation der Sachwertfaktoren nicht sachgerecht.

Sachwertfaktoren NHK 2010

Doppelhaushälften / Reiheneindhäuser 2022

		Bodenwert [€]						
		Minimum 30.000	50.000	75.000	100.000	125.000	150.000	Maximum 225.000
Sachwert der baulichen Anlagen [€] = vorläufiger Sachwert [€] (dazgl. Bodenwert [€])	Minimum 65.000	1,69	1,61	1,55	1,50	1,45	1,41	1,38
	100.000	1,69	1,61	1,55	1,50	1,45	1,41	1,38
	125.000	1,70	1,64	1,58	1,53	1,48	1,44	1,33
	150.000	1,67	1,62	1,57	1,52	1,47	1,42	1,30
	175.000	1,59	1,54	1,49	1,44	1,39	1,34	1,22
	200.000	1,49	1,45	1,39	1,34	1,29	1,24	1,12
	225.000	1,42	1,38	1,33	1,27	1,22	1,17	1,05
	275.000	1,42	1,38	1,33	1,27	1,22	1,17	1,05
Maximum 375.000		1,42	1,38	1,33	1,27	1,22	1,17	1,05

1,34 Für diese Sachwertfaktoren liegen tatsächliche Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) vor.

1,24 Für die Kombination der jeweiligen Werte (Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen) liegen keine tatsächlichen Vergleichspreise vor. Die Angaben, insbesondere der Minimum- und Maximum-Werte, dienen der Interpolation zwischen den Tabellenwerten.

- Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprackhövel, Wetter und Witten
keine Anpassung des (interpolierten) Sachwertfaktors
- Breckerfeld
(interpolierter) Sachwertfaktor minus 0,11

Sachwertfaktor 1,33

Bei einem Bodenwert von rd. 86.800 € und einem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen von rd. 215.200 € ergibt sich ein interpolierter Sachwertfaktor von rd. 1,33, mit dem hier auch gerechnet wurde. Weitere Anpassungen waren hier nicht vorzunehmen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale inklusive Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

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

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

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

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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein 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.

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

Da es sich beim vorliegenden Gutachten nicht um ein Schadensgutachten handelt und nur per Augenschein (ohne Bauteil zerstörende Untersuchungen) begutachtet wird, können die Kosten zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im vorliegenden Gutachten nur grob überschlägig geschätzt werden. Zur Ermittlung genauer Kosten ist die Beauftragung eines Spezialgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, der ggf. auch Bauteil zerstörende Untersuchungen vornimmt) notwendig.

An dieser Stelle waren insbesondere die Kellerwandfeuchtigkeit und die z. T. überarbeitungsbedürftigen Bodenbeläge und Fußbodenheizungsbereiche zu berücksichtigen.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe	rd. 6.000,00 €	
offener Kamin	rd. 5.000,00 €	
Summe	rd. 11.000,00 €	

Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsleitungen	
Befestigte Flächen	
Einfriedungen	
Kleinbewuchs und Ziersträucher	
Mülltonnenstellplatz etc.	
Summe rd. 6 % der Gebäudezeitwerte	rd. 12.200,00 €

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 10.200,00 €
Kanal-Baulast Nr. 350/1 (55 m² * 280,00 * 20 % = 3.080,00 €)*	- rd. 3.100,00 €
Summe	- rd. 13.300,00 €

* Die Baulast Blatt 350 Nr. 1 wird vom Unterzeichner als gering auf die belastete Fläche eingestuft.

Eine Abhandlung der Zeitschrift GuG 1/99 S. 10 sieht die Wertminderung bei geringer Belastung zwischen 15 % und 30 % des Bodenwertes. Es wurde hier entsprechend mit 20 % ein Ansatz in diesem Bereich gewählt.

* Einzelaufstellung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
wahrscheinlich wegen Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung dauerhaft verbleibender Mangel der Keller(wand)feuchtigkeit pauschal geschätzt	- rd. 5.000,00 €
Sonstige Wertminderung durch geschätzte Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung, insbesondere z. T. defekte Bodenbeläge und Heizungsbereiche geschätzt mit ca. (35 €/m² * 149 m² = 5.215,00 €).	- rd. 5.200,00 €
Summe	- rd. 10.200,00 €

7.4 Indirekte Vergleichswertermittlung (nur unterstützende Ermittlung)

Das Vergleichswertmodell der Wertermittlungsverordnung (§ 15 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren ist eine auf statistischen Berechnungen beruhende Wertermittlung. Ausgangspunkt sind dabei im gewöhnlichen Geschäftsverkehr frei ausgehandelte Kaufpreise untereinander vergleichbarer Grundstücke. Der Vorteil dieses Verfahrens gegenüber dem Sachwert- oder Ertragswertverfahren besteht darin, dass es im **Allgemeinen direkt zum Verkehrswert** führt.

Bei Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** findet die jeweilige Marktsituation bereits mit den auf den Wertermittlungstichtag „umgerechneten“ Kaufpreisen der Vergleichsgrundstücke Eingang in die Verkehrswertermittlung. Allerdings muss hierbei gewährleistet sein, dass die Markt- und Wertverhältnisse, unter denen die Vergleichskaufpreise zustande gekommen sind, noch mit den **am Wertermittlungstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen** auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen. Andernfalls muss auch beim Vergleichswertverfahren eine Marktanpassung vorgenommen werden.

Auch die von den Gutachterausschüssen unter anderem mitzuteilenden **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke** werden vermutlich nicht zu einer wesentlichen Verbesserung der Anwendung des Verfahrens führen. Sie können – ähnlich wie die „Maklervervielfältiger“ – lediglich als **grobe Überschlagsfaktoren** dienen, weil dem Anwender nicht die Grundstücke bekannt sind, aus denen die Faktoren abgeleitet worden sind.

Fazit: Die Anpassung an die Marktlage kann beim Vergleichswertverfahren i. d. R. entfallen, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke vorliegen. Steht das entsprechende Datenmaterial nicht zur Verfügung, ist das Vergleichswertverfahren höchstens zur Stützung des nach einem anderen Verfahren ermittelten Werts heranzuziehen.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis
mit der Stadt Witten



Hauptstraße 92, 58332 Schwelm
Tel.: 02336/93-2401

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Lizenz: "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Reihen- und Doppelhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	1800 €/m²		
Gemeinde	Herdecke		
Immobilienrichtwertnummer	50511		
Wohnfläche	190 m²	149 m²	29 %
Baujahr	1978	1987	6 %
Wohnlage	gut	gut	0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0 %
Grundstücksgröße	350 m²	310 m²	-2 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Ergänzende Gebäudeart	Reihenendhaus	Reihenendhaus	0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		2.560 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		380.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. 2.560 €/m² Wohnfläche bzw. zu ca. 380.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter www.boris.nrw.de.

Ausgabe gefertigt am 18.05.2022 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Übertrag ohne vorherige grobe Rundung für die weitere (etwas genauere) Berechnung:

2.560,00 €/m² WF

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis
mit der Stadt Witten



Hauptstraße 92, 58332 Schwelm
Tel.: 02336/93-2401

Ausgabe aus BORIS-NRW

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



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 18.05.2022 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Ennepe-Ruhr-Kreis
mit der Stadt Witten



Hauptstraße 92, 58332 Schwelm
Tel.: 02336/93-2401



Abbildung 1: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 18.05.2022 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 3 -

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Vorläufiger Vergleichswert (s. Übertrag) $2.560 \text{ €/m}^2 \text{ WF} * 149 \text{ m}^2 \text{ WF} = 381.440,00 \text{ €}$

rd. 381.400,00 €

Besondere Bauteile gem. Sachwert $(11.000 * 0,563 \text{ (Alter)} * 1,33 \text{ (SF)}) = 8.236,69 \text{ €}$

+ rd. 8.200,00 €

Garage (s. u.)

+ rd. 9.500,00 €

Vorläufiger Vergleichswert inkl. Besondere Bauteile

rd. 399.100,00 €

Marktanpassung (1,0):

+/- 0,00 €

„besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“:

- rd. 13.300,00 €

Vergleichswert (=Verkehrswert) für das Objekt:

385.800,00 €

Vergleichswert für das Objekt:

rd. 386.000,00 €

Vergleichswert des Stellplatzes:

7.2.2 Garagen und Stellplätze

Es wurden durchschnittliche Preise für Garagen, Tiefgarageneinstellplätze und Stellplätze ermittelt. Die Verkaufspreise stehen i.d.R. in Verbindung mit dem Erwerb von Wohnungseigentum, können aber auch für Doppelhaushälften und Reihenhäuser Anwendung finden, soweit diese außerhalb des Hauptgrundstückes liegen.

Immobilienpreisübersicht ¹				
Garagen und Stellplätze 2022 ²				
Art des Objektes / Altersklasse	Preis	Standard- abweichung	Preisspanne ³	Anzahl der Kauffälle
	€	€	€	
Garagen				
1960 - 1989	9.450	3.810	5.000 - 12.000	67
1990 - 2019	10.350	3.170	8.000 - 15.000	27
Neubauten	18.100	520	17.500 - 18.500	10
Garagen im Gebäude³				
1960 - 2019	13.100	6.440	10.000 - 20.000	11
Neubauten	17.900	520	17.500 - 18.500	8
Tiefgarageneinstellplätze				
1960 - 1989	10.900	4.200	8.000 - 15.000	27
1990 - 2019	11.800	5.050	7.000 - 18.500	39
Neubauten	17.900	3.990	14.000 - 20.500	84
Stellplätze				
im Weiterverkauf	4.900	2.650	2.500 - 8.000	27
im Ersterwerb	6.350	1.410	5.500 - 7.500	30

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale inklusive Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

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

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

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

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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein 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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten etc.) eintretenden Wertminderungen angesetzt. Da es sich beim vorliegenden Gutachten nicht um ein Schadensgutachten handelt und nur per Augenschein (ohne Bauteil zerstörende Untersuchungen) begutachtet wird, können die Kosten zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im vorliegenden Gutachten nur grob überschlägig geschätzt werden. Zur Ermittlung genauer Kosten ist die Beauftragung eines Spezialgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, der ggf. auch Bauteil zerstörende Untersuchungen vornimmt) notwendig.

An dieser Stelle waren insbesondere die Kellerwandfeuchtigkeit und die z. T. überarbeitungsbedürftigen Bodenbeläge und Fußbodenheizungsbereiche zu berücksichtigen.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 10.200,00 €
Kanal-Baulast Nr. 350/1 (55 m² * 280,00 * 20 % = 3.080,00 €)*	- rd. 3.100,00 €
Summe	- rd. 13.300,00 €

* Die Baulast Blatt 350 Nr. 1 wird vom Unterzeichner als gering auf die belastete Fläche eingestuft.

Eine Abhandlung der Zeitschrift GuG 1/99 S. 10 sieht die Wertminderung bei geringer Belastung zwischen 15 % und 30 % des Bodenwertes. Es wurde hier entsprechend mit 20 % ein Ansatz in diesem Bereich gewählt.

* Einzelaufstellung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
wahrscheinlich wegen Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung dauerhaft verbleibender Mangel der Keller(wand)feuchtigkeit pauschal geschätzt	- rd. 5.000,00 €
Sonstige Wertminderung durch geschätzte Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung, insbesondere z. T. defekte Bodenbeläge und Heizungsbereiche geschätzt mit ca. (35 €/m² * 149 m² = 5.215,00 €).	- rd. 5.200,00 €
Summe	- rd. 10.200,00 €

7.5 Ausweisung der (fiktiven) Einzelverkehrswerte

(Fiktiver) Verkehrswert Flurstück 363:

$(40 \text{ m}^2 * 280,00 \text{ €/m}^2 \text{ BW} + 12.200,00 \text{ €} * 40/310 \text{ Außenanlagen}) * 1,33$

= 16.989,68 €

rd. 17.000,00 €

(Fiktiver) Verkehrswert Flurstück 362:

$(55 \text{ m}^2 * 280,00 \text{ €/m}^2 \text{ BW} + 12.200,00 \text{ €} * 55/310 \text{ Außenanlagen}) * 1,33$

- 3.100 € Baulast = 20.260,81 €

rd. 20.300,00 €

(Fiktiver) Verkehrswert Flurstück 361:

$388.000,00 \text{ €} - 17.000,00 \text{ €} - 20.300,00 \text{ €} =$

rd. 350.700,00 €

Summe:

rd. 388.000,00 €

8 Verkehrswert (Marktwert)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 388.000,00 €** ermittelt.

Der (nur) zur Stützung ermittelte **indirekte Vergleichswert** beträgt **rd. 386.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einer zweigeschossigen, unterkellerten Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden bebaute Grundstück

lfd. Nr. 1 des BV: Gemarkung Ende, Flur 22, Flurstück 363, Freifläche, Weg zum Poethen, 40 m² und

lfd. Nr. 2 des BV: Gemarkung Ende, Flur 22, Flurstück 362, Freifläche, Weg zum Poethen, 55 m² und

lfd. Nr. 3 des BV: Gemarkung Ende, Flur 22, Flurstück 361, Freifläche, Weg zum Poethen, 215 m²

Grundbuch von	Band	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Ende	---	4264	1, 2, 3	Ende	22	363, 362, 361

wird zum Wertermittlungsstichtag 11. Mai 2022 mit rd.

Verkehrswert insgesamt:

rd. 388.000,00 €

geschätzt.

Anmerkung:

Die 3 Flurstücke 361, 362 und 363 bilden nach Auffassung des Unterzeichners eine wirtschaftliche Einheit. Im Falle der getrennten Veräußerung würden die hinten liegenden Flurstücke 362 und 361 jeweils ihre Erschließung verlieren. Die am Ende des Gutachtens ausgewiesenen Verkehrswerte sind daher eher als fiktiv anzusehen. Die 3 Flurstücke sollten aus den zuvor genannten Gründen nicht getrennt voneinander veräußert werden.

Unabhängig von der Tatsache, dass die Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden, sind die (fiktiven) Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke auf der Seite zuvor ausgewiesen.

Der Sachverständige versichert, dass das Gutachten von ihm unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet wurde.

Dortmund, den 20. Mai 2022

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

9 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

DRÖGE

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3., neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2005

GABLENZ:

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung

Systematische Erfassung aller Wert beeinflussenden Faktoren, 2. völlig überarbeitete Ausgabe 2000, Düsseldorf

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

Wiesbaden, 1991.

KLEIBER:

WertR 76/96, WertV98 – BauGB98 - WaldR91 - LandR76 -II. BV

Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 2000, Köln

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

9. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

KRÖLL

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 2004

METZMACHER - KRIKLER:

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hoch.

2. Auflage 2004, Köln

MITTAG:

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung, 1997.

POHNERT, EHRENBURG, HAASE, HORN:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung,

6. überarbeitete und erweiterte Auflage 2005

RATH - RATH:

Wertermittlungspraxis, Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige, 4. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2003

REINHOLD:

Wertermittlungsrichtlinien 2002 mit Normalherstellungskosten, 3. Auflage 2003

ROSS, BRACHMANN, HOLZNER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29 Auflage 2004, Isernhagen

SIMON, CORS, HALACZINSKY:

Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5 neu bearbeitete Auflage 2003

SIMON, KLEIBER, JOERIS, SIMON:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8 überarbeitete und erweiterte Auflage 2004

SIMON, REINHOLD:

Wertermittlung von Grundstücken

Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage 2001

STANNIGEL, KREMER, WEYERS, MICHAELIS:

Beleihungsgrundsätze für Sparkassen, 2. Auflage, Stuttgart, 1992

THORMÄHLEN:

Baurichtwerte und Richtdaten für die Wertermittlung, Essen, 1990

VOELCKNER:

Baupreise. Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung).

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht, Wiesbaden, 5. Auflage 1996.

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen,

Sinzig (Loseblattsammlung), 10. Auflage Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellsten Fassung,

ImmoWertV

In der jeweils zum Gutachtenerstellungstag aktuellsten Fassung,

BauNVO

In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellsten Fassung,

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl 2002, S. 1193 BNatSchGNeuregG), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 24.06.2004 (BGBl 2004, S. 1359)

ErbbauVO

Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl 1919, S. 72, ber. S. 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl 2002, S. 2850)

Hypothekendarlehenbankengesetz

i. d. F. der Bekanntmachung vom 9.9.1998 (BGBl 1998 S. 2674), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 5.4.2004 (BGBl 2004, S.502)

MHG

Mieterhöhungsgesetz - Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl 1974, S. 3603), aufgehoben durch Gesetz vom 19.6.2001 (BGBl 2001, S. 1149) m. W. v. 1.9.2001

WaldR 2000

Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.7.2000 (BAnz Nr. 168 a vom 6.9.2000)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 36 G vom 5.5.2004 (BGBl 2004, S. 718)

Zweites Wohnungsbauengesetz

Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG - Auszug - i. d. F. vom 14.8.1990 (BGBl 1974, S. 1730/1731), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19.6.2001 (BGBl 2001, S. 1149)

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche, Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl 2003, S. 2346)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erllass des BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124,4/2)

10 Bilder (PKW, Personen und persönliche Gegenstände wurden durch graue Felder unkenntlich gemacht.)

Bild 1: Weg zum Poethen mit Blick in Richtung Südwesten



Bild 2: Weg zum Poethen mit Blick in Richtung Nordosten



Bild 3: Straßenansicht der Doppelhaushälfte aus Richtung Südosten



Bild 4: Hofansicht der Doppelhaushälfte aus Richtung Nordwesten mit Garage links



Bild 5: Seitenansicht der Doppelhaushälfte aus Richtung Osten



Bild 6: Blick in einen Kellerbereich



Bild 7: Blick in die Diele im Erdgeschoss



Bild 8: Blick in den Wohnraum (vorne) im Erdgeschoss



Bild 9: Blick in das Bad im 1. Obergeschoss



Bild 10: Blick in einen der Räume im 1. Obergeschoss



Bild 11: Blick in das Bad im Dachgeschoss



Bild 12: Blick in einen Raum im Dachgeschoss



Bild 13: Blick in den Spitzboden



Bild 14: Garage

