

Verkehrswertgutachten § 194 BauGB

Bewertungsobjekt

Grundstück in Kaarst,
bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage



PLZ, Ort	41564 Kaarst
Straße	Meerbuscher Str. 3
Auftraggeber	Amtsgericht Neuss Zwangsversteigerung Breite Str. 48 41460 Neuss
Aktenzeichen	32 K 4/24
Wertermittlungs- stichtag	20. September 2024
Verkehrswert	510.000 EUR

INTERNETVERSION

Die vollständige Ausfertigung einschließlich Anlagen des Gutachtens (39 Seiten)
können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen.

Az. 24-000044



Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
2 Allgemeines	4
2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 20.09.2024	7
2.2 Kartenausschnitte	8
3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale	8
3.1 Marktbeschreibung	8
3.2 Lagebeschreibung	9
3.3 Rechtliche Gegebenheiten	12
3.4 Bauliche Anlagen	15
3.4.1 Beschreibung Wohnhaus	16
3.4.2 Beschreibung Garage	17
3.4.3 Außenanlagen	17
3.4.4 Zubehör	17
3.4.5 Unterhaltungsrückstände	18
3.4.6 Allgemeinbeurteilung	18
3.4.7 Gebäudepläne und Flächen	19
3.4.8 Innenansichten am 20.09.2024	20
3.5 Sonstiges	20
4 Wertermittlung	21
4.1 Zur Verfahrenswahl	21
4.2 Bodenwertermittlung	22
4.3 Sachwertverfahren	24
4.3.1 Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	24
4.3.2 Alterswertminderungsfaktor	25
4.3.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	25
4.3.4 Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)	26
4.3.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	26
4.3.6 Plausibilisierung anhand eines Immobilienrichtwertes	27
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
4.5 Gegenüberstellung der Ergebnisse	28
4.6 Verkehrswert	29
5 Anlagen	30
5.1 Grundbuchauszug Blatt 13974 (auszugsweise)	30
5.2 Ermittlung Bruttogrundfläche	30
5.3 Ermittlung Wohnfläche	31

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	20.09.2024
Qualitätsstichtag	20.09.2024
Ortstermin	20.09.2024
Baugenehmigung	1979
Baujahr	1979/1980
Schlussabnahme	1980
Nutzung	Wohnen/ Garage
Bruttogrundfläche Wohnhaus	345 m ²
Bruttogrundfläche Garage	17 m ²
Wohnfläche rd.	135 m ²
Anzahl Garagen	1

Hausgrundstück	373 m ²
Bodenwert	500 EUR/ m ²
Bodenwert	186.500 EUR
Durchschnittliche Herstellungskosten Wohnhaus	509.220 EUR
Durchschnittliche Herstellungskosten Garage	11.339 EUR
Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus	0,5000
Alterswertminderungsfaktor Garage	0,5000
Vorläufiger Sachwert	462.397 EUR
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,16
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	536.381 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	3.970 EUR/ m ²
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Risikoabschlag	-26.000 EUR
Unterhaltungsrückstände	-2.000 EUR
Sachwert gerundet	508.000 EUR
Verkehrswert	510.000 EUR

2 Allgemeines

Auftrag	In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Versteigerungsgericht nach § 74 a Absatz 5 ZVG den Verkehrswert festzusetzen.																				
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung des Grundbesitzes																				
Bewertungsobjekt	Bei dem als „Meerbuscher Str. 3“ bezeichneten Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein 373 m ² großes Grundstück, welches bebaut ist mit einem Winkelbungalow mit rd. 135 m ² Wohnfläche und einer Garage.																				
Derzeitige Nutzung	Aufgrund der Nutzungsart wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag selbst genutzt wird.																				
Zukünftige Nutzung	Es wird von einer zukünftigen Nutzung zu Wohnzwecken ausgegangen.																				
Grundbuch Bestandsverzeichnis	Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 14.03.2024: <table><tr><td>Amtsgericht</td><td>Neuss</td></tr><tr><td>Grundbuch von</td><td>Kaarst</td></tr><tr><td>Blatt</td><td>13974</td></tr><tr><td>Gemarkung</td><td>Kaarst</td></tr><tr><td>Flur</td><td>18</td></tr><tr><td>Lfd. Nr.</td><td>1</td></tr><tr><td>Flurstück</td><td>1151</td></tr><tr><td>Wirtschaftsart</td><td>Gebäude- und Freifläche</td></tr><tr><td>Lage</td><td>Meerbuscher Str. 3</td></tr><tr><td>Größe</td><td>373 m²</td></tr></table>	Amtsgericht	Neuss	Grundbuch von	Kaarst	Blatt	13974	Gemarkung	Kaarst	Flur	18	Lfd. Nr.	1	Flurstück	1151	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche	Lage	Meerbuscher Str. 3	Größe	373 m ²
Amtsgericht	Neuss																				
Grundbuch von	Kaarst																				
Blatt	13974																				
Gemarkung	Kaarst																				
Flur	18																				
Lfd. Nr.	1																				
Flurstück	1151																				
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche																				
Lage	Meerbuscher Str. 3																				
Größe	373 m ²																				
Grundstückseigentümer	Eigentümer ist lt. Grundbuchauszug: - s. Originalgutachten																				
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 20.09.2024 statt. Anwesend waren: <ul style="list-style-type: none">• ein Vertreter der Gläubigerin• die Sachverständige <p>Der Sachverständigen wurde der Zutritt zum Grundstück nicht ermöglicht. Eine Besichtigung des Grundstücks, insbesondere die Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garage konnte somit nicht durchgeführt werden.</p> <p>Angaben zur Ausstattung und zum Zustand sowie zu den von der Straße aus nicht einsehbaren Grundstücksteilen erfolgen anhand vorliegender Unterlagen. Diese bilden auch die Grundlage für die Verkehrswertermittlung. Dadurch bedingt können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjekts auftreten.</p> <p>Aus diesem Grund wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein Risikoabschlag in Höhe von 10% vom Sachwert der baulichen Anlagen angesetzt.</p>																				
Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 20.09.2024, der Tag der Ortsbesichtigung. Aus diesem Grunde werden die Wertverhältnisse zugrunde gelegt, welche das Bewertungsobjekt zum Stichtag besaß. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden berücksichtigt, indem die entsprechenden Wert-																				

und Preisverhältnisse jeweils herangezogen werden. Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 24.09.2024 abgeschlossen.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Urheberrechtsschutz

Die Sachverständige behält an den von ihr erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten inkl. aller sonstigen Anlagen (Berechnungen, Aufstellungen etc.) nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Für jede anderweitige Verwendung wird von der Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Unterlagen und Informationen vom Auftraggeber:

- Grundbuchauszug Blatt 13974 vom 14.03.2024

Unterlagen und Informationen von der Sachverständigen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte und Eigentümerschein), vom 06.09.2024
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht, Internetrecherche am 17.09.2024
- Auskunft zum Denkmalschutz, Internetrecherche am 04.09.2024
- Baulastenauskunft, Stadt Kaarst vom 04.09.2024
- Altlastenauskunft, Rhein-Kreis Neuss vom 05.09.2024
- Auskunft über Wohnungsbindung, Stadt Kaarst vom 06.09.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge, Stadt Kaarst vom 24.09.2024
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Kaarst:
 - Zustimmungsbescheid der Stadt Kaarst Az 24/79 vom 06.03.1979 zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Garage und einem Stellplatz
 - Baubeschreibung und Berechnung der bebauten Fläche, des umbauten Raumes, der Grundflächenzahl, der Geschossfläche und der Wohnfläche vom 30.09.1978
 - Lageplan vom 03.10.1978
 - Grundrisse, Ansichten, Schnitt vom 30.09.1978
 - Baubeschreibung Garage vom 03.09.1979
 - Bauanzeige zur Errichtung einer Garage vom 06.11.1979
 - Antrag auf Nutzungsänderung (Garage zu Wohnraum) vom 22.06.1981
 - Bescheid über die Fertigstellung vom 17.11.1986
 - Baubeschreibung und Berechnung der bebauten Fläche, des umbauten Raumes, der Grundflächenzahl, der Geschossfläche und der Wohnfläche vom 19.06.1981
 - Baugenehmigung zur Errichtung einer Fertiggarage vom 17.01.1990
 - Bescheinigung über die Fertigstellung vom 08.02.1990
- Auskunft Starkregengefährdung, GeoVeris – VdS Schadenverhütung vom 04.09.2024
- Auskunft Hochwassergefährdung, GeoVeris – VdS Schadenverhütung vom 04.09.2024
- Auskünfte bzgl. Lärmimmissionen, NRW Umweltdaten vor Ort, Internetrecherche am 17.09.2024
- Auszüge Straßenkarte und Stadtplan, Stand 2024, OpenStreetMap
- Angaben insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

- Wesentliche Literatur**
- Kleiber, Wolfgang; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
 - Ralf Kröll, Andrea Hausmann, Andrea Rolf; Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
 - Sprengnetter Immobilienbewertung - Arbeitsmaterialien, Sprengnetter GmbH, August 2024
 - Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss 2024

Wesentliche rechtliche Grundlagen Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Sie dürfen aus dem Gutachten nicht separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 20.09.2024



Vorderansichten



Straßenansicht



Detailansicht



Ansicht Garage

2.2 Kartenausschnitte

**Ausschnitt aus der
Regionalkarte und
dem Stadtplan**

Karten siehe Original des Gutachtens

Flurkarte (nicht maßstabgerecht)

Karten siehe Original des Gutachtens

3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 Marktbeschreibung

Der Immobilienmarkt ist 2023 durch die derzeitige allgemeine wirtschaftlich schwierige Lage in seiner, in den vergangenen Jahren steilen Aufwärtsbewegung, stagnierend bis leicht nachgebend. Die Inflation, die gestiegenen Kapitalmarktzinsen sowie die hohen Baukosten, wirkten sich auf die Bewegungen im Immobilienmarkt aus. Dieser reagiert immer etwas zeitverzögert und äußert sich erneut durch einen Rückgang der Fallzahlen für den Betrachtungszeitraum 2023. Gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2023 ist die Nachfrage rückläufig, aber immer noch auf einem ausreichenden Level. Es lassen sich jedoch aufgrund der Dynamik der Entwicklungen keine seriösen Prognosen aufstellen, in welcher Höhe Preisabschläge zu erwarten sind. Allen voran bleibt die Entwicklung der Zinspolitik der EZB abzuwarten, die durch Zinssenkung einem weiteren Preisverfall der Immobilien entgegenwirken könnte.

Im IVD-Wohn-Preisspiegel wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in ca. 450 Städten der Bundesrepublik erfasst. Grundlage für die Preisangaben bilden die im Juli erhobenen Marktpreise des Jahres 2023. Insbesondere für den Teilmarkt Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser fallen die Preise. In den Top-7-Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf) stechen München und Köln mit dem höchsten Preisverfall von leicht mehr als 10 % heraus. Düsseldorf hat in dieser Kategorie mit etwas über 4 % den niedrigsten Preisverfall der sieben Städte zu verzeichnen.

Energieeffiziente Gebäude (Klasse A+B) sind eher preisstabil, während ineffizientere Gebäude (C-H) deutlich an Wert verlieren. Bei Investoren und Endnutzern verschiebt sich der Fokus von Lage hin zu einem stärkeren Augenmerk auf energetische Effizienz sowie Lage.

Die Preise für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser werden nach ihrem Wohnwert erfasst. Der Wohnwert setzt sich aus der Lagekomponente und der Qualitätskomponente zusammen. Die Lagekomponente berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, das Ausmaß der Durchgrünung des Gebietes und andererseits Beeinträchtigungen. Die Qualitätskomponente bezieht sich auf die architektonische Gestaltung, Ausstattung und den Modernisierungsgrad von Gebäude oder Wohnung.

In Kaarst liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2023 die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem einfachen Wohnwert bei 400.000 EUR, mit einem mittleren Wohnwert bei 450.000 EUR, mit einem guten Wohnwert bei 550.000 EUR und mit einem sehr guten Wohnwert bei 700.000 EUR. Angaben über Doppelhaushälften werden nicht gemacht.

Der Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat im Auswertungsjahr 2023 insgesamt 2.219 Kaufverträge registriert und davon 2.119 Verträge ausgewertet, was einer Abnahme von insgesamt 15 % entspricht. Der Geldumsatz ist mit ca. 930,70 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2021 um ca. 10 % gefallen. Schwerpunkte der getätigten Transaktionen bilden die Teilmärkte Wohnungs- und Teileigentum sowie die bebauten Grundstücke.

Im Auswertungsjahr 2023 registrierte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss insgesamt 1.117 Kauffälle im Teilmarkt der bebauten Grundstücke und damit rd. 9 % weniger als im Vorjahr.

Die durchschnittliche Preisspanne der Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive dem Bodenwert reicht von 360.000 EUR in Jüchen über 430.000 EUR in Korschenbroich bis hin zu 690.000 EUR in Meerbusch.

Quellen: IVD-Wohn-Preisspiegel 2023; Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss 2024

3.2 Lagebeschreibung

Makrolage

Die Mittelstadt Kaarst liegt im Rhein-Kreis Neuss (Regierungsbezirk Düsseldorf) und befindet sich ca. 6 km nordwestlich von Neuss bzw. rd. 12 km westlich der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf. Kaarst trägt den Titel einer mittleren kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. 44.481 Einwohner (Stand: September 2023). Kaarst ist weiterhin Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der Planungsregion Düsseldorf die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft der Rhein östlich von Kaarst.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 31.12.2022 für Kaarst insgesamt ca. 16.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 9.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -6.829 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 1.158 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Kaarst wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Dienstleistung & Handwerk geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Kaarst bis zum Jahr 2050 ein leichtes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 2,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rhein-Kreis Neuss derzeit 5,5 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,2 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: November 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 110,6 Punkten für den Rhein-Kreis Neuss, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Kaarst als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rhein-Kreis Neuss den 95. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

Quellen: Konjunktur und Statistik der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, www.kaarst.de

Mikrolage

Stadtteillage Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Kaarst-Nord, ca. 1 km nördlich des Stadtzentrums von Kaarst im nördlichen Stadtrandbereich in einem allgemeinen Wohngebiet in der Nähe der Autobahn A52.

Nähere Umgebung Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Das Bewertungsobjekt liegt in einer Sackgasse.

Verkehrsanbindung Kaarst ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahnen A52 und A57 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A52 liegt in ca. 700 m Entfernung (Luftlinie) bei der stadteigenen Anschlussstelle Kaarst-Nord. Auch das Autobahnkreuz Kaarst ist innerhalb kürzester Zeit erreichbar. Die Bushaltestelle Am Hoverkamp befindet sich in ca. 150 m fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene, ebenfalls stadteigene S-Bahnstation Kaarster Mitte mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Ruhr (Linie: S28). Die Distanz zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs beträgt zum Bahnhof Neuss ca. 5,2 km und zum internationalen Verkehrsflughafen Düsseldorf jeweils ca. 11 km.

Parkplätze Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie der Stadtrandlage entspannt.

Infrastruktur Als Mittelzentrum profitiert Kaarst von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. Rewe) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Kaarst über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer (Kaarster See) sowie zu einer Parkanlage (Stadtpark Kaarst) und Sport- und Freizeitanlage, Turnhallen, Tennisanlagen, Schießsportanlagen, Reitsportanlagen, Hallenbad, Radsportstützpunkt Sportforum, Skatepark u.a. existieren sehr gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Hochwassergefährdung Fortschreitender Klimawandel, zunehmende Durchschnittstemperatur unserer Atmosphäre, steigende Meeresspiegel und die Extremwetterlagen nehmen zu und folgen in zeitlich immer kürzeren Abständen.

Hochwasser ist eines der am häufigsten auftretenden natürlichen Elementarschadeneignisse. Hauptursachen für die Verschärfung der Hochwasserabläufe sind die zunehmende Verstädterung, die Besiedlung hochwassergefährdeter Regionen sowie Eingriffe in Gewässer und den Wasserhaushalt.

ZÜRS (Zonierungssystem für Überschwemmungen, Rückstau und Starkregen) ist ein Verfahren des GDV (Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft) und ermöglicht eine Klassifizierung der Hochwasserwahrscheinlichkeit über vier Gefährdungsklassen (GK), abhängig von der Hochwasserwahrscheinlichkeit.

Demnach besteht für das Bewertungsgrundstück die Gefährdungsklasse 1. Es ist statistisch seltener als einmal in 200 Jahren mit Hochwasser zu rechnen. (Skala von „Gefährdungsklasse 1“ bis „Gefährdungsklasse 4“)

Starkregengefährdung Von Starkregen spricht man, wenn große Niederschlagsmengen in einem bestimmten Zeitabschnitt niedergehen.

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Starkregen-Gefährdungsklasse „gering“ (Skala von „sehr stark“ bis „sehr gering“).

Grundwasser

Die Geländehöhen im Gebiet der Stadt Kaarst liegen gem. Internetrecherche zwischen ca. 37 und 44 Meter über Normal Null (NN). Der Grundwasserstand ist aufgrund der topographischen und geologischen Gegebenheiten im Stadtgebiet Kaarst nicht konstant, sondern unterliegt, wie auch die Aufzeichnungen der letzten 40 Jahre zeigen, unregelmäßigen heftigen Schwankungen.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Es wird davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit des Grundstücks bezüglich Grundwasser besteht. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerung) wurden im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Immissionen

Gem. im Internet veröffentlichter Informationen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zu vorhandenen Lärmquellen, ist das Bewertungsobjekt von Lärmimmissionen durch Straßenverkehr betroffen: (Quelle: uvo.nrw.de... Lärmkartierung 2022): ab 55 bis 59 dB/ A.

Anschlüsse

Es sind Anschlüsse an Wasser, Kanal, Gas, Strom und Telefon vorhanden.

Erschließung

Der Eingang zum Wohnhaus erfolgt über die Meerbuscher Straße.

Lagebeurteilung insgesamt

Es handelt sich um eine Wohnlage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- mittlere Wohnlage
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Lärmimmissionen durch Straßenverkehr
- Naherholungsgebiete in der Nähe

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- im Bodenwert

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Abt. II Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 14.03.2024 ist in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 14.03.2024

Die Eintragung hat im Rahmen der Verkehrswertermittlung keine Relevanz.

Grundbuch Abt. III Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Vorkaufsrecht Es liegen keine Informationen zu gesetzlichen Vorkaufsrechten vor. Es wird unterstellt, dass für das Bewertungsobjekt keine Vorkaufsrechte gelten.

Mietverträge Es liegen keine Mietverträge vor.

Baurecht Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, Wohnbaufläche aus.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans Nr. 2d -Kaarst- An der Alten Mühle, rechtskräftig seit 16.09.1982, der folgende Festsetzungen trifft:

Art der baulichen Nutzung	
Baugebiet	Reines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	
Geschossigkeit	eingeschossige Bauweise
Grundflächenzahl	GRZ 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ 0,5
Bauweise	offen
Dachform	Flachdach
Es sind Baugrenzen festgesetzt.	

Karten siehe Original des Gutachtens

Der Zustimmungsbescheid der Stadt Kaarst Az 24/79 vom 06.03.1979, der Antrag auf Nutzungsänderung (Garage zu Wohnraum) vom 22.06.1981 mit Bescheid über die Fertigstellung vom 17.11.1986 und die Baugenehmigung zur Errichtung einer Fertigarage vom 17.01.1990 konnten in der Bauakte eingesehen werden. Die formelle und materielle Legalität wird somit unterstellt.

Geschossflächenzahl Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in § 20 Abs. 2 BauNVO definiert und gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter „Grundstücksfläche“ (i.S. des § 19 BauNVO) zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wurde den zur Verfügung stehenden Unterlagen mit rd. 0,5 entnommen.

Baulasten Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen, das sich auf das Grundstück beziehen muss und das sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen ergibt (§ 83 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW). Mit der Übernahme von Baulasten können Bauvorhaben genehmigt werden, die ohne Baulast unzulässig wären.

Laut Auskunft der Stadt Kaarst vom 04.09.2024 wird mitgeteilt, dass auf dem Bewertungsgrundstück eine Baulast ruht zur Sicherung der Anbauverpflichtung, eingetragen in das Baulastenverzeichnis am 27.10.1978, Baulastenblatt Nr. 653, lfd. Nr. 1:

Der an der Grundstücksgrenze entstehende Brandgiebel wird zu gegebener Zeit durch Anbau verdeckt, wie im Bebauungsplan vorgesehen.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kann die Baulast als wertneutral angesehen werden.

Überbau

Der Überbau gehört zu den nachbarrechtlichen Beschränkungen des Grundeigentums nach § 912 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch).

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

Die Grundstücksgrenzen wurden von der Sachverständigen nicht aufgemessen. Aufgrund der Darstellungen in der Flurkarte liegt kein Überbau vor.

Denkmalschutz

Gemäß Internetrecherche am 04.09.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Liste der Baudenkmäler der Stadt Kaarst, Stand 20.06.2024, verzeichnet.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass auch keine Bodendenkmäler vorhanden sind.

Bodenordnungsverfahren

Da im Grundbuch kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist/ keinem Umlegungsverfahren unterliegt.

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Kreis Neuss vom 05.09.2024 liegen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Kataster über Alttablagerungen und Altstandorte sowie über schädlichen Bodenveränderungen vor.

Da keine sonstigen Hinweise vorliegen, wird für die Wertermittlung von einer Lastenfreiheit ausgegangen. Eigene Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadt Kaarst vom 05.09.2024 handelt es sich nicht um ein mit öffentlichen Mitteln des Landes gefördertes Objekt. Es besteht keine Mietpreis- und/ oder Belegungsbindung.

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß Auskunft der Stadt Kaarst vom 24.09.2024 wird bescheinigt, dass das Bewertungsgrundstück an einer öffentlichen Straße liegt. Ein Erschließungsbeitrag wurde bereits entrichtet. Der einmalige Kanalanschluss ist gezahlt.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Ablösebeträge für Stellplätze

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Mietverträgenicht vorhanden
- Rechte und Lasten in Abt. IIwertneutral
- Baurechtim Ansatz des Bodenwertes
- Vorkaufsrechtunterstellt nicht vorhanden
- Baulastenwertneutral
- Denkmalschutzunterstellt nicht vorhanden
- Altlastennicht vorhanden
- Abgabenrechtliche Situation.....Es wird vorausgesetzt, dass keine Abgaben mehr zu entrichten sind.

3.4 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Der Sachverständigen wurde der Zutritt zum Grundstück nicht ermöglicht. Das Wohnhaus und die Garage konnten nur straßenseitig in Augenschein genommen werden.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadengutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls gesundheitsgefährdender Stoffe.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung der Anlagen fand nicht statt.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben in der Baubeschreibung oder Annahmen. Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaft von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen.

3.4.1 Beschreibung Wohnhaus

Art des Gebäudes	Winkelbungalow
Baujahr	ca. 1979/ 1980 (Fertigstellung lt. Bauakte)
Konstruktionsart	massive Bauweise, Keller- und Erdgeschoss
Außenansicht	Mauerwerk, Verblendstein; Attika verschiefert
Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe
Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	unbekannt
Geschossdecken	Stahlbetondecke über Kellergeschoss
Innenwände	teils massiv, teils Leichtbauweise
Hauseingang	unbekannt
Fenster	Es wird davon ausgegangen, dass überall Alufenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden vorhanden sind.
Heizung	Gasheizung (Einbau 1991 lt. Baubeschreibung)
Warmwasser	nicht bekannt
Elektroinstallation	Es wird eine mittlere, baujahrestypische Ausstattung mit genügend Lichtauslässen und Steckdosen je Raum unterstellt. Eine Videokamera ist in die Klingelanlage integriert.
Sanitäre Installation	<u>Kellergeschoss:</u> Waschmaschinenanschluss <u>Erdgeschoss:</u> Bad mit WC und Handwaschbecken Bad mit Dusche, Wanne, WC, Bidet und 2 Waschbecken
Treppe	unbekannt
Innentüren	unbekannt
Bodenbeläge	unbekannt
Wandbeläge	unbekannt
Deckenbeläge	unbekannt
Besondere Einrichtungen	offener Kamin im Wohnzimmer gemäß vorliegendem Grundriss

3.4.2 Beschreibung Garage

Lage	neben dem Haus mit Zufahrt vom Garagenhof
Art	Reihengarage
Konstruktion	Stahlbeton-Fertigarage System DYWIDAG Dyckerhoff & Widmann AG mit Flachdach
Baujahr	ca. 1991 lt. Typenschild
Außenansicht	Putz
Tor/ Tür	Stahlschwingtor zum Garagenhof, Stahltür zum Garten

3.4.3 Außenanlagen

Beschreibung	<ul style="list-style-type: none">• übliche Versorgungs- und Entwässerungsanlagen• Bepflanzungen• gepflasterte Bereiche• Einfriedung zur Straße durch Sichtschutzzaun (Stecksystem mit Kunststoffpaneelen) mit Tür
---------------------	---

3.4.4 Zubehör

**Definition
BGB § 97** (1) Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

(2) Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen begründet nicht die Zubehöreigenschaft. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf.

Vorbemerkung Was nach allgemeinem Verständnis (Verkehrsauffassung) als Zubehör angesehen wird, ist auch Zubehör im Rechtssinne. In Nordrhein-Westfalen wird eine Einbauküche aus Serienanfertigung nicht als Zubehör angesehen gemäß Rechtsprechung.

Vorhandenes Zubehör Auf dem Dach des Bewertungsobjektes befindet sich eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage). Es handelt sich um eine sog. Aufdachanlage, die kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist, aber ggf. als Zubehör angesehen werden kann, wenn Sie im Eigentum des Grundstückseigentümers steht und dieser die Anlage selbst betreibt.

Gemäß Auskunft von Herrn Weuthen, Sparkasse Neuss, hat die Gläubigerin bisher nicht erklärt, dass sich das Zwangsversteigerungsverfahren nicht auf die Photovoltaikanlage beziehen soll.

Untersuchungen haben ergeben, dass Kaufmotive von PV-Anlagen im Einfamilienhausbereich in der Renditeerwartung in Verbindung mit der staatlichen Förderung ausschlaggebend waren. Ökologische Aspekte, Imagegründe und eine mögliche Wertsteigerung des Objektes waren weniger wichtig. Daraus kann abgeleitet werden, dass ein potentieller Käufer eines Wohngebäudes einer vorhandenen PV-Anlage einen Wert beimisst, der aus den Vergütungen abgeleitet werden kann.

Um hier eine wirtschaftliche Betrachtung der PV-Anlage vornehmen zu können, fehlen die erforderlichen Informationen wie z.B. das Datum der Inbetriebnahme, der Jahresstromertrag der Anlage, die Nennleistung der Anlage, die Vergütung nach dem EEG, Jahresstromverbrauch... Außerdem sind Informationen erforderlich darüber, ob eine Eigenstromnutzung vorliegt und wie hoch der Anteil ist.

Die Vergütung aus einer PV-Anlage ist i.d.R. auf die Dauer von 20 Jahren beschränkt und bildet somit die wirtschaftliche Nutzungsdauer ab.

Der Sachverständigen liegen keine Informationen über das Alter und Informationen für die wirtschaftliche Betrachtung vor, so dass im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung die Photovoltaikanlage nicht weiter berücksichtigt wird.

3.4.5 Unterhaltungsrückstände

Bauliche Anlagen

Es wird vorausgesetzt, dass die Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Kleinere Mängel und Schäden sind im Ansatz der Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten. Darüber hinaus waren folgende Unterhaltungsrückstände ersichtlich:

- Verschieferung der Attika in Teilbereichen lose

Es wird unterstellt, dass keine weiteren Unterhaltungsrückstände existieren.

An späterer Stelle wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein pauschaler Risikoabschlag berücksichtigt, da der tatsächliche Zustand nicht festgestellt werden konnte.

3.4.6 Allgemeinbeurteilung

Fazit

- Gemäß den vorliegenden Bauzeichnungen ist der Grundriss zweckmäßig und entspricht den heutigen Anforderungen an die Lebensgewohnheiten.
- Es wird ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt.
- Im Rahmen der Außenbesichtigung wurden vertretbare Unterhaltungsrückstände festgestellt.
- Es wird davon ausgegangen, dass bis zum Wertermittlungsstichtag kleine Modernisierungen im Rahmen von Instandhaltung stattgefunden haben.
- Barrierefreiheit (gem. DIN 18040) ist nicht gegeben, da die Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

3.4.7 Gebäudepläne und Flächen

Aufteilung Die Aufteilung des Gebäudes kann den nachfolgenden Bauzeichnungen entnommen werden.

Gebäudezeichnungen siehe Original des Gutachtens

Schnitt A-A

Schnitt B-B

**Grundriss
Kellergeschoss**

**Grundriss
Erdgeschoss
Westansicht**

Ostansicht

Nordansicht

Südansicht

Brutto-Grundfläche Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach den äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

Die Brutto-Grundfläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Gebäudepläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit für das Wohnhaus mit rd. 345 m² und für die Garage mit rd. 17 m² ermittelt. (s. Berechnungen in der Anlage)

Wohnfläche Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit rd. 135 m² ermittelt und plausibilisiert (s. Berechnungen in der Anlage). Die Fläche dient nur für diese Wertermittlung und kann in den einzelnen Räumen sowie in der Summe vom Ergebnis eines detaillierten Aufmaßes abweichen. Das Gutachten ist ggf. bei einem abweichenden Ergebnis, das aus einem detaillierten Aufmaß resultiert, anzupassen.

3.4.8 Innenansichten am 20.09.2024

Die Sachverständige konnte das Gebäude nicht von innen besichtigen.

3.5 Sonstiges

Mobiliar

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass eventuell zum Wertermittlungsstichtag vorhandenes Mobiliar nicht mit bewertet wird.

Energetische Qualität

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), zum 1. November 2020 in Kraft getreten, löst drei ältere Richtlinien zur Energieeffizienz in Gebäuden ab und fasst sie zu einem Gesamtwerk zusammen. Das GEG ist Nachfolger der Energieeinsparverordnung. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten sind etwas geringer als in der zuvor geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV). Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss.

Der Sachverständigen wurde der Zutritt zum Gebäude nicht ermöglicht. Es kann keine Aussage darüber getroffen werden, ob alle Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllt wurden.

Energieausweis

Für das Bewertungsobjekt liegt der Sachverständigen kein Energieausweis vor.

ESG – Nachhaltigkeitsaspekte

Die Nachhaltigkeitsaspekte „Umwelt, Soziales, Unternehmensführung“ oder englisch ESG (Environmental Social Governance) spielen zunehmend eine größere Rolle. Im Bereich der Immobilienbewertung liegt der Fokus auf den Umweltaspekten.

Es ist davon auszugehen, dass die im Energieausweis bzw. in Nachhaltigkeitszertifikaten dokumentierten Angaben sich auf die Immobilienwerte auswirken werden.

Bei der stichtagsbezogenen Verkehrswertermittlung sind die Aspekte in den Wertansätzen wie z.B. den Normalherstellungskosten, der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor berücksichtigt.

4 Wertermittlung

4.1 Zur Verfahrenswahl

Vorbemerkung Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) mehrere Verfahren an:

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Vergleichswertverfahren Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen. Das Verfahren kann sowohl für unbebaute als auch für bebaute Grundstücke und bei Wohnungs- bzw. Teileigentum herangezogen werden.

Gemäß § 26 (1) ImmoWertV 2021 können bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren Bei Renditeobjekten, die zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden, erfolgt die Anwendung des Ertragswertverfahrens. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Verfahren kommt z.B. zur Anwendung bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Gewerbeobjekten, sowie bei Betreiber- und Managementimmobilien.

In der Regel erfolgt die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV normiert ist.

Sachwertverfahren Das Sachwertverfahren kann dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Baukosten für die Preisbildung ausschlaggebend sind. Das Sachwertverfahren ist substanzorientiert und basiert auf den Herstellungskosten. Es verführt zu der Annahme, dass die getätigten Investitionen auch einen entsprechenden Wert haben müssen, was häufig nicht der Fall ist.

Fazit Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Es erfolgt die Verkehrswertermittlung nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt und den zur Verfügung stehenden Daten auf der Grundlage des Sachwertverfahrens, wie es in der ImmoWertV 2021 normiert ist. Es liegt zum Wertermittlungsstichtag ein vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichter Immobilienrichtwert vor, so dass zur Plausibilisierung des Sachwerts das Vergleichswertverfahren angewendet wird. Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 26 (1) ImmoWertV 2021 dar.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit geeigneten Bodenrichtwerten.

Grundlage des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen, aus denen der sog. Vergleichswert abgeleitet wird. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Es können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte i. S. des § 196 BauGB herangezogen werden. Die Heranziehung von Bodenrichtwerten wird auch als mittelbarer Preisvergleich genannt.

Die Bodenwertermittlung für das Bewertungsobjekt erfolgt gemäß dem Modell des Gutachterausschusses auf der Grundlage von Bodenrichtwerten.

Beschreibung des Grundstücks

Zuschnitt und Topographie:
(Länge, Breite gem. Flurkarte; Höhenpunkte gem. www.tim-online.nrw.de)

Gestalt und Form des Grundstücks

- Zuschnitt: unregelmäßig (L-förmig)
- Straßenfront: ca. 20 m
- Breite rückwärtig: ca. 15 m
- Tiefe ca. 23 m bzw. ca. 5 m
- Geländeniveau: eben
- Reihengrundstück
- Garten mit südlicher Ausrichtung
- Größe 373 m²

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss hat für den Bereich, in dem auch das Bewertungsgrundstück liegt, einen Bodenrichtwert von 500 EUR/m² festgestellt. Dieser Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024 bezieht sich auf ein Grundstück mit misch-bzw. mehrgeschossiger Bauweise.

Daher wird der benachbarte Bodenrichtwert (ca. 150 m nördlich) für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen, der zum Stichtag 01.01.2024 mit 500 EUR/ m² ausgewiesen wird und wie folgt beschrieben ist:

Lage und Wert

Gemeinde	Kaarst
Postleitzahl	41564
Ortsteil	Kaarst
Bodenrichtwertnummer	2084
Bodenrichtwert	500 EUR/ m²

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,8
Fläche	450 m ²

Dieser Bodenrichtwert dient als Grundlage zur Bodenwertermittlung.

Anpassungen

Abweichungen der Merkmale des Bewertungsgrundstücks von denen des Bodenrichtwertgrundstücks sind gemäß den Angaben des Gutachterausschusses zu berücksichtigen.

Konjunkturelle Weiterentwicklung

Eine Anpassung wegen konjunktureller Weiterentwicklung erscheint nicht marktgerecht.

Größe

Aufgrund der abweichenden Größe des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück erfolgt gemäß den örtlichen Fachinformationen ein Zuschlag von rd. 3 %.

Immissionen

Aufgrund der vorhandenen Immissionen erscheint ein geringfügiger Abschlag von rd. 2 % angemessen.

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Ergebnis

Der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert	500 EUR/m ²
Anpassungsfaktoren	
Konjunkturelle Weiterentwicklung	1,00
Fläche	1,03
Immissionen	0,98
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd.	500 EUR/m ²
Fläche	373 m ²
Bodenwert	186.500 EUR

4.3 Sachwertverfahren

Vorgehensweise im Sachwertverfahren Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

- Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- x Regionalfaktor
- x Alterswertminderungsfaktor
- = Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
- + Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Sachwert (des Gebäudes und des Grundstücks)
- x Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
- = Marktangepasster vorläufiger Sachwert
- +/- Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

4.3.1 Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Vorbemerkung Gemäß Modell des Gutachterausschusses sind die gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart zu ermitteln unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit unter Berücksichtigung der auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten (NHK 2010). Die Kostenkennwerte beinhalten die Umsatzsteuer.

Die beim Bau angefallenen Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtsgebühren sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als Baunebenkosten. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes und sind in den NHK enthalten. Besondere Bauteile sind ebenfalls separat zu berücksichtigen.

Gebäudestandard Es wird zwischen verschiedenen Ausstattungsstandards unterschieden. Das Bewertungsobjekt ist zunächst auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung, der Qualität der verwandten Baumaterialien und der Bauausführung sowie der energetischen Eigenschaften.

Herstellungskosten Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Wohnhaus

Gebäudetyp 2.03 Keller- und Erdgeschoss
Ausstattungsstufe 2,5

Garage

Gebäudetyp 14.1 Einzelgarage
Ausstattungsstufe 3,5

Baupreisindex Bei den oben angegebenen Normalherstellungskosten handelt es sich um durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland. Es muss noch berücksichtigt werden, dass die oben ermittelten Normalherstellungskosten sich auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

Regionalfaktor Gemäß § 36 ImmoWertV 2021 sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor anzupassen. Gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses wird kein Regionalisierungsfaktor berücksichtigt.

4.3.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung	Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.
Alter	Das Wohnhaus wurde ca. 1980 errichtet und ist zum Wertermittlungsstichtag ca. 44 Jahre alt. Die Garage wurde ca. 1991 errichtet und ist zum Wertermittlungsstichtag ca. 33 Jahre alt.
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	Im vorliegenden Fall erfolgt gemäß dem Modell des Gutachterausschusses ein Ansatz von 80 Jahren für das Wohnhaus und 60 Jahren für die Garage.
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	<p>Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können (vgl. § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Restnutzungsdauer. Es wird davon ausgegangen, dass kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung erfolgten.</p> <p>In diesem Fall erscheint die Restnutzungsdauer mit rd. 40 Jahren für das Wohnhaus und 30 Jahren für die Garage angemessen.</p>
Alterswertminderungsfaktor	<p>Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters linear berechnet.</p> <p>Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und wird hier mit 0,5000 für das Wohnhaus und für die Garage ermittelt.</p>

4.3.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Bauliche Außenanlagen	<p>Gemäß § 37 ImmoWertV 2021 ist der vorläufige Sachwert für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln, soweit sie wertbeeinflussend sind.</p> <p>Der Zeitwert für die baulichen Außenanlagen erscheint mit einem pauschalen Ansatz von rd. 6 % des Sachwertes der baulichen Anlagen angemessen berücksichtigt, der auch dem Modell des Gutachterausschusses entspricht.</p>
Sonstige Anlagen	Sonstige Anlagen sind nicht vorhanden.

4.3.4 Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Vorbemerkung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren werden in der Regel vom Gutachterausschuss veröffentlicht.

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss weist für Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren aus. Unter Berücksichtigung des hier ermittelten, vorläufigen Sachwertes und des Bodenrichtwertniveaus wird hier ein Sachwertfaktor von 1,225 ausgewiesen.

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Sachwertfaktor-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. Im Bewertungsfall erscheint aufgrund der energetischen Situation ein Abschlag von 5 % marktgerecht, so dass sich der objektspezifische Sachwertfaktor somit zu rd. 1,16 ergibt.

4.3.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

	Wohnhaus	Garage
Kostenkennwert NHK 2010	791 EUR/m ²	365 EUR/m ²
x Zuschlag Zweifamilienhaus	1	1
= Korrigierter Kostenkennwert NHK 2010	791 EUR/m ²	365 EUR/m ²
Besondere Bauteile (Kelleraußentreppe)	17 EUR/m ²	0 EUR/m ²
Zwischenwert	808 EUR/m ²	365 EUR/m ²
x Korrekturfaktor Baupreisindex 2. Quartal 2024	1,827	1,827
= Korrigierter Kostenkennwert	1.476 EUR/m ²	667 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche (BGF)	345 m ²	17 m ²
= Durchschnittliche Herstellungskosten	509.220 EUR	11.339 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,5000	0,5000
= Sachwert der baulichen Anlagen	254.610 EUR	5.670 EUR
= Sachwert der baulichen Anlagen gesamt	260.280	
x Sachwert der baulichen Außenanlagen gem. Modell	6%	
= Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.617 EUR	
+ Sachwert der sonstigen Anlagen	0 EUR	
= Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	275.897 EUR	
+ Bodenwert	186.500 EUR	
= Vorläufiger Sachwert	462.397 EUR	
Bodenwertanteil	40%	
= Vorläufiger Sachwert	462.397 EUR	
x Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,16	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	536.381 EUR	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	3.970 EUR/ m²	

Ergebnis

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wurde mit 536.381 EUR ermittelt, bzw. mit rd. 3.970 EUR/ m².

Vergleichsfaktoren Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses des Rhein-Kreis Neuss werden Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

Die durchschnittliche Kaufpreisspanne wird im Grundstücksmarktbericht für Doppelhaushälften (Grundstücksgröße 360 m², Wohnfläche 138 m²) im Mittel mit 3.597 EUR/ m² ausgewiesen, in einer Spanne zwischen 2.286 EUR/ m² und 4.833 EUR/ m². Der hier mit rd. 3.970 EUR/ m² ermittelte Wert erscheint plausibel.

4.3.6 Plausibilisierung anhand eines Immobilienrichtwertes

Vergleichspreis Nachfolgend wird der Vergleichswert des bebauten Grundstücks auf der Basis eines Immobilienrichtwerts (IRW) ermittelt. Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Es handelt sich nicht um das Vergleichsverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 aus Kaufpreisen lageorientiert als Durchschnittswerte abgeleitet.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Richtwert für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser für den Bereich, in dem auch das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 3.900 EUR/ m² zum 01.01.2024 und ist anhand von im Grundstücksmarktbericht und in den örtlichen Fachinformationen veröffentlichten Umrechnungsfaktoren an die Merkmale des Bewertungsobjekts anzupassen. Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Objekte mit Unterkellerung und einer Garage sowie ohne bestehendes Mietverhältnis.

Marktanpassung keine separate Berücksichtigung

Objektspezifisch angepasster Immobilienrichtwert Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um das Vergleichsverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 handelt.

Der für das Bewertungsobjekt marktangepasste vorläufige Vergleichswert wird wie folgt ermittelt:

Immobilienrichtwert Nr. 20001				3.900 EUR/ m ²
	Eigenschaft	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	
x	Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
x	Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Winkelbungalow	0,98
x	Baujahr	1970	1980	1,05
x	Wohnfläche	150 m ²	135 m ²	1,00
x	Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
x	Ausstattungs-klasse	einfach-mittel	einfach-mittel	1,00
x	Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
x	Immissionen	lagetypische	lagetypische	1,00
=	objektspezifisch angepasster Immobilienrichtwert rd.			4.013 EUR/m²
x	Anpassung wegen energetischer Situation			0,95
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert rd.			3.810 EUR/m²
x	Wohnfläche			135 m ²
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			514.350 EUR

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, die im bisherigen Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Hier ist noch folgender Aspekt zu berücksichtigen:

Risikoabschlag

Aufgrund der nicht durchgeführten Besichtigung können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjekts auftreten, so dass hier ein Risikoabschlag in Höhe von rd. 10 % des Sachwertes der baulichen vom vorläufigen Verkehrswert angesetzt wird.

Der Risikoabschlag ergibt sich wie folgt:

Sachwert der baulichen Anlagen	260.280	EUR
Risikoabschlag	10%	
Risikoabschlag rd.	26.000	EUR

Unterhaltungsrückstände

Die unter Punkt 3.4.2 beschriebenen Unterhaltungsrückstände werden mit einem pauschalen Wertabschlag von 2.000 EUR berücksichtigt. Hierbei handelt es sich nicht um die tatsächlichen Schadenbeseitigungskosten.

4.5 Gegenüberstellung der Ergebnisse

	Sachwert		Vergleichswert	
Marktangepasster vorläufiger Wert	536.381	EUR	514.350	EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Risikoabschlag	-26.000	EUR	-26.000	EUR
Unterhaltungsrückstände	-2.000	EUR	-2.000	EUR
Verfahrenswert gerundet	508.000	EUR	486.000	EUR

4.6 Verkehrswert

Definition Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Herangezogenes Verfahren Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat aufgrund der Verfügbarkeit der Daten für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Das Ergebnis des Sachwertverfahrens wurde mittels Vergleichsfaktoren und anhand des Vergleichswertverfahrens auf Basis des Immobilienrichtwertes plausibilisiert.

Ergebnis Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks in 41564 Kaarst, Meerbuscher Str. 3 zum Wertermittlungsstichtag 20. September 2024 wie folgt geschätzt:

510.000 EUR
(in Worten: fünfhundertzehntausend EUR)

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht die Photovoltaikanlage umfasst.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Neuss, 24. September 2024

Monika Vetten-Junggeburth
Von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

5 Anlagen

5.1 Grundbuchauszug Blatt 13974 (auszugsweise)

Grundbuchauszug siehe Original des Gutachtens

5.2 Ermittlung Bruttogrundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
auf der Grundlage von Fertig- und Rohbaumaßen
 Bauzeichnungen
 TIM-online
 Innenaufmaß

Wohnhaus	m Breite	m Länge	m ² Fläche
Kellergeschoss	15,000	5,950	89,25
Kellergeschoss	10,000	3,290	32,90
Kellergeschoss	8,700	5,710	49,68
Erdgeschoss	15,000	6,000	90,00
Erdgeschoss	10,000	3,390	33,90
Erdgeschoss	8,700	5,610	48,81
Summe			344,53
Brutto-Grundfläche		rd.	345

Garage	m Breite	m Länge	m ² Fläche
Erdgeschoss	3,00	5,50	16,50
Brutto-Grundfläche		rd.	17

5.3 Ermittlung Wohnfläche

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
 - Rohbaumaßen
 - Fertigmaßen
 - wohnwertabhängig
 - nach DIN 283
 - nach DIN 277
 - nach WoFIV
 - nach II. BV
- auf der Grundlage von
- örtlichem Aufmaß
 - Bauzeichnungen
 - örtlichem Aufmaß

Erdgeschoss	Breite	Putzabzug	Länge	Putzabzug	Faktor	Fläche
Windfang	1,150 m	0,02	1,400 m	0,02	1	1,56 m ²
WC	0,900 m	0,02	1,800 m	0,02	1	1,57 m ²
Diele	1,150 m	0,02	2,700 m	0,02	1	3,03 m ²
Diele	0,900 m	0,02	2,300 m	0,02	1	2,01 m ²
Wohnzimmer	7,940 m	0,02	5,220 m	0,02	1	41,18 m ²
Wohnzimmer	4,980 m	0,02	3,210 m	0,02	1	15,82 m ²
Wohnzimmer	2,480 m	0,02	1,200 m	0,02	1	2,90 m ²
Flur	5,870 m	0,02	1,200 m	0,02	1	6,90 m ²
Küche	3,590 m	0,02	3,710 m	0,02	1	13,17 m ²
Kind	2,900 m	0,02	3,710 m	0,02	1	10,63 m ²
Bad	1,700 m	0,02	3,710 m	0,02	1	6,20 m ²
Bad	1,800 m	0,02	2,800 m	0,02	1	4,95 m ²
Schlafzimmer	1,720 m	0,02	2,340 m	0,02	1	3,94 m ²
Schlafzimmer	4,160 m	0,02	5,220 m	0,02	1	21,53 m ²
Summe						135,39 m²
Summe rd.						135,00 m²