
Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Ratingen Az: 033 K 008/22

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass hier mit Ausnahme von Außenfotos keine Anlagen beigefügt sind und der Text keine persönliche und rechtlich geschützte Daten enthält. Eine Originalversion des Gutachtens befindet sich in der Geschäftsstelle des Bereichs Zwangsversteigerung beim Amtsgericht Ratingen.



Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

über die Grundstücke	1.	Gemarkung Ratingen Flur 24, Flurstück 990 unbebaut	
	2.	Gemarkung Ratingen Flur 24, Flurstück 482 Wohnhaus nebst Garage Lärchenweg 9, 9A 40878 Ratingen	
	3.	Gemarkung Ratingen Flur 24, Flurstück 1001 unbebaut	
Wertermittlungsstichtag		03.11.2023	
Verkehrswert	1.	Flurstück 990	46.000,00 €
	2.	Flurstück 482	765.000,00 €
	3.	Flurstück 1001	3.2000,00 €

Sachverständigenbüro Schürckämper

Lärchenweg 44, 40764 Langenfeld
Tel. 0151- 56 12 53 30, Fax 02173- 99 45 44

Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 033 K 008/22 Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	1. Gemarkung Ratingen Flur 24, Flurstück 990, unbebaut 2. Gemarkung Ratingen Flur 24, Flurstück 482, Wohnhaus nebst Garage 3. Gemarkung Ratingen Flur 24, Flurstück 1001, unbebaut
	Anschrift	Lerchenweg 9, 9A 40878 Ratingen
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Ratingen, Blatt 16898, Gemarkung Ratingen, Flur 24, lfd. Nr. 1 Flurstück 990, groß 278 m ² lfd. Nr. 2 Flurstück 482, groß 668 m ² lfd. Nr. 3 Flurstück 1001, groß 19 m ²
Belastungen	keine	
Zubehör	konnte nicht ermittelt werden	
Bebauung	nur Flurstück 482 Wohnhaus nebst Garage	
Nutzung	konnte nicht ermittelt werden	
Wohnfläche	ca. 264 m ²	
Baujahr	ca. 1966 (gemäß Aktenlage), augenscheinlich später baulich verbessert / modernisiert	
Zustand des Gebäudes	Es wurde kein Zugang zum Grundstück gewährt. - augenscheinlich nutzbar	
Ausstattung des Gebäudes	Fenster	Kunststofffenster soweit sichtbar
	Elektrik	nicht bekannt
	Sanitär	nicht bekannt
	Heizung	nicht bekannt
Lage allgemein	- Wohngebiet - Nähe Mitte	
Liegenschaftszins	2,5 %	
Rohertrag (Mieten)	11,50 €/m ²	
Verkehrswert Stichtag 03.11.2023	1. Flurstück 990	46.000,00 €
	2. Flurstück 482	765.000,00 €
	3. Flurstück 1001	3.2000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	4
2	Literatur/Rechtsgrundlagen	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Gegenstand der Wertermittlung	7
4.1	Grundbuchangaben	7
4.2	Vorhandene Bebauung	8
5	Lagebeschreibung	8
5.1	Makrolage	8
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	10
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	10
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
8	Annahmen und Vorbehalte	11
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	12
10	Baubeschreibung	13
11	Außenanlagen	16
12	Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)	16
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
13.1	Wert der schadhafte Bauteile	17
13.2	Altlasten	17
13.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)	18
13.4	Sicherheitsabschlag	18
14	Allgemeine Bewertung	19
15	Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)	19
15.1	Flurstück 990 (Hinterland)	20
15.2	Flurstück 482 (Wohnhaus)	20
15.3	Flurstück 1001 (Splitterfläche)	21
16	Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV) nur Flurstück 482	21
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	21
16.2	Eingangsgrößen	21
16.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	22
16.4	Berechnung der Bruttogrundfläche	22
16.5	Berechnung des Sachwertes nur Flurstück 484	23
17	Ertragswertverfahren nur Flurstück 482	24
17.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	24
17.2	Eingangsgrößen	24
17.3	Nachhaltig erzielbare Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)	25
17.4	Angaben zu den Wohnflächen	25
17.5	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	26
17.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)	27
17.7	Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)	28
17.8	Berechnung des Ertragswertes nur Flurstück 482	28
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	29

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (1 Seite)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 5 Bescheinigung über Erschließungs- und Straßenbaubeitrag (2 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 8 Grob überschlägige Grundrisseskizzen (4 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter / Nutzer (1 Seite) (hier nicht beigefügt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 43 Seiten, davon 30 Seiten Text und 13 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

- Flurkarte
- Grundrisse
- Angaben des Gutachterausschusses und des Bauordnungsamtes
- Angaben der Stadt und des Landratsamtes (Stadtplanung, Baulastenverzeichnis usw.)

2 Literatur/Rechtsgrundlagen

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Richtlinie für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie 2006 - WERT R 2006)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBL S. 2346
- II. Berechnungsverordnung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmacher/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschosfläche"
- Sommer/Piehler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Ratingen Az.: 033 K 008/22 Düsseldorfer Straße 54 40878 Ratingen
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Lerchenweg 9, 9A 40878 Ratingen
Gegenstand der Wertermittlung	<ol style="list-style-type: none">1. Gemarkung Ratingen, Flur 24, Flurstück 990, groß 278 m² unbebautes Grundstück2. Gemarkung Ratingen, Flur 24, Flurstück 482, groß 668 m² ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach und Unterkellerung und Garage3. Gemarkung Ratingen, Flur 24, Flurstück 1001, groß 19 m² unbebautes Grundstück
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren (Teilungsversteigerung)
Bewertungsstichtag	03.11.2023
Ortsbesichtigung	28.09.2023 Teilnehmer: der Sachverständige Von den Beteiligten war niemand vor Ort. Das Gebäude konnte nur von der Straße eingesehen werden. Es wurde kein Zugang zum Grundstück ermöglicht. Aussagen zu nicht sichtbaren Bauteilen und Ausführungen beruhen auf baujahrestypischen Ausführungen bzw. basieren auf amtlichen Unterlagen.
Grundlagen der Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Ent-

	<p>fernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).</p>
Verwendung	<p>Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis.</p> <p>Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.</p>
Anwendungsbereich	<p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in den Anwendungsbereich der ImmoWertV (Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und der Ableitung der erforderlichen Daten).</p> <p>Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen zu Abt. II des Grundbuchs, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p> <p>Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.</p>
Gewerbebetrieb	nicht ersichtlich
Zubehör	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	konnte nicht ermittelt werden
Mietbindung	nein
Energieausweis	liegt nicht vor

Besonderheiten	<p>Aufgrund der Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren muss der Verkehrswert der o.g. Flurstücke jeweils getrennt ausgewiesen werden.</p> <p><i>Im Weiteren wird die wirtschaftliche Einheit der Grundstücke festgestellt.</i></p> <p>Begründung:</p> <p>Auf dem Flurstück 482 steht ein Wohnhaus.</p> <p>Das Flurstück 1001 ist lediglich eine Splitterfläche ohne eigenen Zugang. Eine selbstständige wirtschaftliche Nutzung des Flurstücks ist praktisch ausgeschlossen.</p> <p>Das Flurstück 990 ist als Hinterland einzuordnen, das baulich nicht selbstständig verwertet werden kann.</p> <p>Da die Flurstück 990 und 1001 nicht bebaut sind kann auch kein Notwegerecht beansprucht werden.</p>
-----------------------	---

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Ratingen			
Blatt		16898			
Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
		Ratingen	24	990	278 m ²
	2	Gebäude- und Freifläche, Lerchenweg 9, 9A			
Ratingen		24	482	668 m ²	
3	Gebäude- und Freifläche, Lerchenweg 9, 9A				
	Ratingen	24	1001	19 m ²	
		Gebäude- und Freifläche, Lerchenweg 9, 9A			
Belastungen					
Abt. II	4	Zwangsversteigerungsvermerk			
Abt. III		nicht wertrelevant			

4.2 Vorhandene Bebauung

Nur Flurstück 482

Zweigeschossiges Wohnhaushaus mit Satteldach und Unterkellerung nebst Garagenanbau. Das Wohnhaus wurde ca. 1965/66 in konventioneller Bauweise errichtet und später baulich verbessert bzw. modernisiert. Augenscheinlich wurde die Nutzung geändert, es waren diverse Klingelschilde an den drei Eingängen angebracht und diverse Baumaterialien lagern von der Garagenzufahrt. Baurechtliche Genehmigungsunterlagen zu Um- bzw. Ausbauten konnten nicht ermittelt werden. Vor dem Gebäude liegen befestigte Stellplätze.



Gemäß amtlicher Akte handelt es sich um ursprünglich ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Da der Zugang verweigert wurde, muss der Verkehrswert auf der Grundlage der äußerlichen Inaugenscheinnahme sowie der amtlichen Unterlagen erfolgen.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	Mettmann
zum Kreis	<p>Der Kreis ist ein Kreis im Westen von Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Er ist der am dichtesten besiedelte Kreis in Deutschland. Er erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 408 km² und hat ca. 480.000 Einwohner.</p> <p>Der Kreis grenzt im Norden an die kreisfreien Städte Duisburg, Mülheim an der Ruhr und Essen, im Osten an den Ennepe-Ruhr-Kreis und die kreisfreien Städte Wuppertal und Solingen sowie an den Rheinisch-Bergischen-Kreis, im Sü-</p>

	<p>den an die kreisfreien Städte Leverkusen und Köln sowie im Westen an den Rhein-Kreis Neuss und die kreisfreie Stadt Düsseldorf.</p> <p>Der Kreis liegt verkehrsgünstig zwischen den Ballungsgebieten Ruhrgebiet, Düsseldorf und Köln. Er wird in Nord-Süd-Richtung von der A 3 durchzogen. In West-Ost-Richtung laufen im Norden des Kreises die A 52 und die A 44 und im mittlerem Kreisgebiet die A 46. Der nächste Flughafen Düsseldorf grenzt direkt an die Stadt Ratingen und somit an den Kreis Mettmann.</p>
Stadt	Ratingen (große Kreisstadt)
Einwohnerzahl	rd. 92.000 (Angaben im Marktbericht)
zur Stadt	<p>Ratingen bildet den nordwestlichen Abschluss des Kreises Mettmann und grenzt an die Stadtgebiete Düsseldorf, Duisburg, Mülheim und Essen. Im Einzugsgebiet der Stadt leben ca. 3 Mio Einwohner und arbeiten ca. 1,3 Mio. Beschäftigte. Ratingen ist die größte Stadt innerhalb des Kreises. Die Stadt erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 89 km² und hat ca. 92.000 Einwohner (Marktbericht).</p> <p>Für Unternehmen besonders günstig ist die direkte Nachbarschaft zur Landeshauptstadt und zum internationalen Flughafen Düsseldorf. Fernverkehrsanbindung besteht über die A 3 (Frankfurt - Oberhausen), über die A 46 (Düsseldorf - Wuppertal), A 44 (Düsseldorf Flughafen) sowie die A 52 in Richtung Essen.</p> <p>Ratingen hat sich zu einem fortschrittlichen Standort mit weltweit operierenden in- und ausländischen Unternehmen entwickelt. Handels- und Dienstleistungsunternehmen stellen mit 75 % den größten Teil der ansässigen Firmen. Die Informations- und Telekommunikationsindustrie bildet mit rund 20 % der Beschäftigten den Schwerpunkt des vielfältigen Branchenmixes.</p> <p>Die Unternehmen nutzen die Standortvorteile der Stadt wie Lage und Verkehrsanbindung mit der Nähe zu den Absatzmärkten und Kunden, die umfassende Infrastruktur und das günstige Kostengefüge. Das Gewerbesteuerniveau und die Immobilienkosten sind, gemessen an den Möglichkeiten, meist niedriger als in den umliegenden Großstädten.</p> <p>Ausreichende Versorgungseinrichtungen, Schulen und Kindergärten liegen innerhalb der Stadt. Medizinische Versorgung vor Ort ist durch niedergelassene Ärzte sowie Krankenhäuser gegeben.</p>

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Stadtteil Entfernung zum Zentrum Lage	Mitte ca. 2,8 km ca. 400 m nordöstlich Mitte
nähere Umgebung	überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A44, AS 34) ab ca. S-Bahn ab ca. Intercitybahnanschluss Düsseldorf ca. Bushaltestellen ab ca. Flughafen Düsseldorf ca.	2,5 km 1,0 km 14,0 km 0,4 km 9,0 km
durchschnittliche Entfernungen zu umliegenden Ge- meinden /Städten	Heiligenhaus ca. Velbert ca. Wülfrath ca. Mettmann ca. Düsseldorf ca.	12 km 17 km 14 km 13 km 14 km
Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> - öffentliche Stellplätze am Fahrbahnrand - Garage vor dem Haus 	
Immissionen	- Fluglärm durch Düsseldorfer Flughafen	
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs z.T. fußläufig erreichbar - großflächige Einkaufsstrukturen in Mitte - alle Schulformen und Kindergärten im erweiterten Umfeld - Rathaus, Polizei, Amtsgericht in Mitte 	

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	<p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land <p>Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.</p>
--------------------------	---

Baurecht	Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt der Stadt, folgende Auskünfte erteilt: <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan M 228 WR (reines Wohngebiet) II Geschosse GRZ 0,4 GFZ 0,8 Datum 30.11.87 - Planungsrecht vermutlich § 30 BauGB - Flächennutzungsplan Wohnen
Grundstückszu- schnitt	regelmäßig
Topographie	vorwiegend eben
Erschließung	Das zu bewertende Grundstück wird von der Erschließungsanlage "Lerchenweg" erschlossen. Straßenbeleuchtung, Gehwege, Straßenausbau liegt an. Im Weiteren wird das Grundstück als erschlossen im Sinn des BauGB gewertet. Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann derzeit nicht eingeschätzt werden.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Alle nachfolgenden Berechnungen sind grob überschlägig und beruhen auf der Darstellung in der Flurkarte bzw. den vorliegenden amtlichen Unterlagen.

Berechnung der GFZ (Geschossflächenzahl) $\frac{\text{gesamt Geschossfläche}}{\text{maßgebende Grundstücksfläche}}$

gesamte Geschossfläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GRZ
445	668	0,67

Die Berechnung der GFZ erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, grob überschlägig und dient ausschließlich zur Bestimmung des Bodenwertes im Bodenrichtwertverfahren. Die baurechtlich relevante GFZ kann hiervon abweichen.

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da dem Sachverständigen **kein Zugang zum Grundstück** ermöglicht wurde. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens. Die Wohn- und Nutzfläche wurde den übergebenen Planungsunterlagen entnommen.

Eine Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wird unterstellt, ein Überprüfung war nicht möglich.

Für die von **Behörden, Verwaltern und anderen Dritten** erteilten Auskünfte zu Erschließungskosten, Baurecht, Baulasten, Altlasten, Aufteilung, Kosten usw. kann keine Gewähr übernommen werden. Deren Richtigkeit wird unterstellt. Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Die Informationen von Behörden und anderen Dritten, zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation des Objektes wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Objektes zu diesen Angaben jeweils eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Wohnhäusern herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)	Für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken scheidet das Vergleichswertverfahren in der überwiegenden Anzahl der Fälle aus, da Vergleichswerte in diesem Zusammenhang nur als Näherungswerte dienen können. Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können. Für das vorliegende Bewertungsobjekt konnten keine Objekte, die ausreichend vergleichbar gewesen wären, ermittelt werden. Das Verfahren wird daher verworfen.
Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	Das Ertragswertverfahren ist aussagefähig, da im Randgebiet der Großstädte immer mehr Ein- bis Dreifamilienhäuser vermietet werden und der Geldanlage dienen. Das Verfahren dient daher zur Überprüfung der Plausibilität.

Sachwertverfahren (§§ 35-38 Immo-WertV)	Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch.
Konsequenz für die Vorgehensweise	<p>Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten vom Sachwert abgeleitet wird.</p> <p>Die Ertragswertermittlung erfolgt zusätzlich, als Ergänzung und der Plausibilität wegen.</p> <p>Der Vergleichswert bleibt unberücksichtigt, da wertrelevante Erkenntnisse nicht zu erwarten sind.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt.</p>

10 Baubeschreibung

Wohnhaus Flurstück 482

Art des Gebäudes		Wohnhaus
Konstruktionsart	massiv	
Baujahr	ca. 1966 (gemäß Aktenlage), augenscheinlich später baulich verbessert / modernisiert	
Geschosse	Kellergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss	
Keller	ja	
Dachform	Satteldach	

acheindeckung	Ziegeleindeckung
Dachkonstruktion	vermutlich Holz
Geschossdecken	massiv (gemäß Aktenlage)
Deckenbeläge	vermutlich Putz
Treppen	nicht bekannt
Fußboden	vermutlich Estrich
Bodenbeläge	nicht bekannt
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz mit Anstrich
Innenwände	vermutlich überwiegend massiv
Wandbekleidungen	nicht bekannt
Fenster	Kunststofffenster soweit sichtbar
Türen	Eingänge Aluminium beschichtet bzw. Kunststoff z.T. mit Glaseinsatz
Heizung	nicht bekannt
Heizkörper	nicht bekannt
Wärme- und Schallschutz	augenscheinlich verbessert
Elektro	nicht bekannt
Sanitär	nicht bekannt
Hausanschlüsse	Strom, Wasser
Hausentwässerung	Kanal
besondere Bauteile / Einrichtung	Kelleraußentreppe, Eingangsüberdachung, Kellerlichtschächte usw.

Garage Flurstück 482

Art des Gebäudes		Einzelgarage als Anbau
Konstruktionsart	massiv	
Baujahr	vermutlich ca. 1966	
Dachform	Flachdach	
Dacheindeckung	vermutlich Bitumen-Dachbahnen	
Dachkonstruktion	vermutlich massiv	
Fußboden	vermutlich massiv	
Außenwände	massiv	
Fassade	Anstrich	
Tor	Stahlfeder-Schwingtor	

Anmerkung:

Alle oben genannten Ausstattungsmerkmale sind in Kurzfassung und überschlägig dargestellt. Zur expliziten Darstellung einer Baubeschreibung wären zerstörende Untersuchungen und einschlägige Darstellungen hinsichtlich der ehemals verwendeten Baumaterialien notwendig, die dem Sachverständigen nicht zur Verfügung stehen. Bei nicht sichtbaren Bauteilen handelt es sich daher um Vermutungen auf der Grundlage von baujahrstypischen Ausstattungen oder Materialien. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorkommen.

11 Außenanlagen

Diverse Anschlüsse und Leitungen, Eingangsbefestigung, befestigter Vorplatz, Tor, Mauer, usw.

Der Sachverständige setzt die Außenanlagen pauschal mit

7 %,

gemessen am Gebäudezeitwert, an.

12 Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)

Wohnhaus

Bewertungsjahr	2023
theoretisches Baujahr ca.	1980
Alter des Gebäudes gemäß angesetzt RND in Jahren	43
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	37
Alterswertminderung linear in %	53,75

Garagen

Bewertungsjahr	2023
theoretisches Baujahr ca.	1980
Alter des Gebäudes gemäß angesetzt RND in Jahren	43
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	60
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	17
Alterswertminderung linear in %	71,67

Anmerkung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (siehe hier § 4 (3) ImmoWertV) entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen, Verhältnis von RND zu GND). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt. Die Erledigung der festgestellten und künftigen Bauschäden wird dabei unterstellt. Das ursprüngliche Baujahr tritt dabei in den Hintergrund. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Restnutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss. Der Zustand des Gebäudes ist bei der Feststellung der Restnutzungsdauer sachverständig einzuschätzen (siehe hier das Modell zur wirtschaftlichen Ableitung der Restnutzungsdauer (Sachwertrichtlinie Anlage 4 (SW-RL Anl. 4)).

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

13.1 Wert der schadhaften Bauteile

“Die Wertminderung soll sich nach Erfahrungssätzen des Markts richten oder auf der Grundlage der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen muss. Vielmehr sollen diese nur einen Anhalt zur Bemessung der Wertminderung geben”

“zum besseren Verständnis”

Oben genannte Ausführung bedeutet in der Praxis, dass die “Wertminderung” dem Gebäudewert entsprechend angepasst werden muss. Eine Einstufung zu aktuellen Schadensbeseitigungskosten kann dazu führen, dass der Wert der festgestellten Bauschäden leicht den Zeitwert des Gebäudes übersteigen kann und damit in keinem Verhältnis mehr zur vorhandenen Bausubstanz (z.B. Probleme bei der Alterswertminderung und Restnutzungsdauer) steht.

Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum Bewertungsstichtag, der normalen Alterswertminderung unterstellt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungsstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungsstichtag Wert ist.

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhaften Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung berechneten Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sachgerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für “Reparaturrückstau” bzw. “Bauschäden” den tatsächlich anfallenden Schadensbeseitigungskosten entsprechen. Diese sind in der Regel, vor allem bei älteren Gebäuden, deutlich höher. Aus diesem Grund spricht man auch nicht von “Kosten” sondern von “Wert”.

Ermittlung des Wertes der Baumängel / Bauschäden

Es konnten keine Bauschäden festgestellt werden, da der Zugang zum Grundstück nicht ermöglicht wurde.

13.2 Altlasten

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Altlasten erkannt bzw. festgestellt werden. Laut Auskunft des Kreises, ist das zu bewertende Objekt **nicht im Altlastenkataster**

eingetragen. Zur abschließenden Feststellung bedarf es des Gutachtens eines Sachverständigen für Altlasten. Im Weiteren von Altlastenfreiheit ausgegangen.

13.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

- Baulasten
- grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums
- Miet-, Pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen

Baulasten	Gemäß Auskunft der Stadt keine Baulasten.
Grundbuch Abt. II	keine wertrelevanten Eintragungen
Baugrund	Es wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine Baugrunduntersuchungen beauftragt. Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
Bodenordnung	Das zu bewertende Objekt war zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.
Baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Gewähr dafür übernommen werden kann, ob das Objekt den Auflagen der Baugenehmigung entspricht (keine Überprüfung möglich).
Hausschwamm	nicht ersichtlich
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Weitere Lasten	Es konnten keine weiteren Lasten ermittelt werden

13.4 Sicherheitsabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Eine Innenbesichtigung war nicht eine Außenbesichtigung nur teilweise von der Straße her möglich. Es ist daher wahrscheinlich, dass Mängel vorhanden sind, die vom Sachverständigen nicht erkannt werden konnten.

Das sich daraus ergebende finanzielle Risiko kann nicht innerhalb der normierten Verfahren berücksichtigt werden. Der Risikoabschlag wird mit

20 %

in Ansatz gebracht.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Wohngebiet - Nähe Mitte
Zustand Gebäude und Außenanlagen	- augenscheinlich nutzbar
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Einkaufsstrukturen in Mitte - viele Schulformen im erweiterten Umfeld - alle infrastrukturellen Einrichtungen innerhalb der Stadt
Straßenanbindung	- über leistungsfähige Straßen zur A 44
öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ca. 0,4 km entfernt - S-Bahn in Mitte

15 Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)

Zitat:

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Bodenwert wird im Richtwertverfahren ermittelt.

Entsprechend der ImmoWertV soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist auf das Richtwertverfahren zurückgegriffen. Das Richtwertverfahren ist als gleichwertig anzusehen. Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt. Die Bodenrichtwertkarte des örtlichen Gutachterausschusses weist folgende Werte aus:

Angaben zum Richtwert

Bodenrichtwert zum 01.01.2023	830,00 €/m²
Lage	1350
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnen
ergänzend	Reihenhäuser
Geschosszahl	I-II
Tiefe	40

15.1 Flurstück 990 (Hinterland)

Lage	Lerchenweg	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Garten/unbebaut	zu 1/2

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m ²	830,00
* Anpassungsfaktor Nutzung	0,20
* Größe in m ²	278
= Bodenwert Flurstück 990 in €	46.148,00

15.2 Flurstück 482 (Wohnhaus)

Lage	Lerchenweg	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	ebf.	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	II	vergleichbar/wertneutral
Tiefe	ca 34 m	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m ²	830,00
* Größe in m ²	668
= Bodenwert Flurstück 482 in €	554.440,00

15.3 Flurstück 1001 (Splitterfläche)

Bodenrichtwert in €/m ²	830,00
* Anpassungsfaktor Splitterfläche baurechtlich nutzbar	0,20
* Größe in m ²	19
= Bodenwert Flurstück 1001 in €	3.154,00

16 Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV) nur Flurstück 482

16.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert

Der Sachwert drückt den Zeitwert der baulichen Anlagen sowie des Bodenwertes am Wertermittlungsstichtag aus. Der Sachwert ist immer dann für die Wertermittlung von entscheidender Bedeutung, wenn es sich nicht um ein Renditeobjekt handelt. Typische Sachwertobjekte sind daher Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei der Sachwertermittlung ist der altersbedingte Verschleiss der Gebäudesubstanz zu berücksichtigen, eventuelle Baumängel und Bauschäden. Die Höhe der hier zu berücksichtigenden Kosten wird jedoch sowohl beim Anbieter der Immobilie als auch beim Nachfrager von unterschiedlichen subjektiven Kriterien beeinflusst. Im Sachwertverfahren werden die beschriebenen Kostenüberlegungen der an einem Immobilienverkauf Beteiligten nachvollzogen. Dabei fließen die subjektiven Gesichtspunkte jedoch zunächst nicht mit ein. Es wird vielmehr von objektiven, allgemein nachvollziehbaren Herstellkosten und Korrekturen ausgegangen. Es wird also nicht von einem konkreten Fall eines bestimmten Anbieters und eines bestimmten Nachfragers ausgegangen, sondern gleichsam der gewöhnliche Geschäftsverkehr unterstellt. Dementsprechend liegt der "objektive" Sachwert irgendwo in der Spanne zwischen den beiden subjektiven Wertvorstellungen.

Der mittels allgemein nachvollziehbaren Herstellkosten und Korrekturen ermittelte Sachwert ist zunächst nur eine grobe Annäherung an den Verkehrswert als Preisprognose. Die Feinabstimmung erfolgt durch die Berücksichtigung der Marktsituation.

Ist zum Beispiel das Angebot an Einfamilienhäusern groß, so sind die Nachfrager derartiger Objekte in einer wesentlich besseren Verhandlungsposition als die Anbieter. Die Nachfrager werden somit ihre Preisvorstellungen eher durchsetzen können als die Anbieter. Der mittels objektiver Kriterien ermittelte Sachwert muss demnach der Marktsituation entsprechend angepasst werden. Das Gleiche gilt auch umgekehrt bei Nachfrageüberhang.

16.2 Eingangsgrößen

Der Sachwert ergibt sich im Wesentlichen aus dem alterswertgeminderten Bauwert und dem Bodenwert. Im Verfahren sind pauschale Baunebenkosten, festgestellter Instandhaltungsrückstau, Außenanlagen, besondere Bauteile und Einrichtungen sowie besondere wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen.

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

- Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Korrektur wegen des Gebäudealters (Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert (§ 37 ImmoWertV)
- ± Marktanpassung (Sachwertfaktor § 21 (3) ImmoWertV)
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 39 ImmoWertV)
- ± Korrektur wegen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände usw.)
- = Sachwert

16.3 Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten

Bei der Ermittlung der Herstellkosten der Gebäude wird auf so genannte Normalherstellkosten zurückgegriffen. Das hat folgenden Grund: Die tatsächlichen Herstellkosten von Gebäuden sind in hohem Maße von ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten geprägt. Bei diesen ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten kann es sich zum Beispiel um Nacht- oder Feiertagsarbeit, Eigenleistungen, Kostenvorteile oder Kostennachteile handeln.

Wenn man also die tatsächlichen Herstellkosten zur Grundlage des Sachwertverfahrens machen würde, so würde sich als Ergebnis ein subjektiver Betrag ergeben. Da der Verkehrswert als Zielgröße der Wertermittlung jedoch von subjektiven Einflüssen frei sein soll, muss man objektive und durchschnittliche Herstellkosten zu seiner Ermittlung heranziehen. Deshalb gibt es die Normalherstellkosten (NHK), die nichts anderes als durchschnittliche Herstellkosten für bestimmte Gebäudearten sind.

16.4 Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Berechnung der Bruttogrundflächen erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen, in Anlehnung an die Vorgaben der NHK 2010. Im Gutachten werden nur die Ergebnisse aufgeführt, die Berechnungen sind Teil der Akte. Die Berechnungen verstehen sich überschlägig.

Wohnhaus

Zuordnung	Fläche in m ²
Keller	143,37
Erdgeschoss	158,42
Obergeschoss	143,37
Dachgeschoss	143,37
Wohnhaus gesamt	588,53

Garage

Zuordnung	Fläche in m ²
Erdgeschoss	31,84
Garage gesamt	31,84

16.5 Berechnung des Sachwertes nur Flurstück 484

01	Gebäude	Garage	Wohnhaus
02	Bruttogrundfläche (BGF) m ²	31,84	588,53
03	* Normalherstellungskosten gewichtet in €/m ²	350,00	750,00
04	* Baukostenindex	1,782	1,782
05	= Gebäudeherstellungskosten in €	19.858,61	786.570,35
06	Alterswertminderung in %	71,67	53,75
07	- Alterwertminderung in €	14.232,66	422.781,56
08	= Gebäudezeitwert in €	5.625,94	363.788,78
09	Gebäudezeitwert gesamt in €		369.414,73
10	+ Außenanlagen 7 % in €		25.859,03
11	+ besondere Bauteile (Zeitwert) in €		5.000,00
12	+ Bodenwert in €		554.440,00
13	= vorläufiger Sachwert in €		954.713,76
14	* Marktanpassungsfaktor		1,00
15	= marktangepasster vorläufiger Sachwert in €		954.713,76
16	- 20 % Risikoabschlag in €		190.942,75
17	= Sachwert in €		763.771,01

Der Marktanpassungsfaktor des Marktberichtes (1,09) wurde aus Verkäufen des Jahres 2022 abgeleitet. Die Marktsituation hat sich jedoch seit Januar 2023 grundsätzlich verändert, so dass man derzeit von einer Stagnation ausgehen muss. In vielen Regionen werden sinkende Preise bei Wohnimmobilien festgestellt. Die Nachfrage ist derzeit entsprechend verhalten bis nicht vorhanden. In dieser Situation einen Marktanpassungsfaktor zu wählen, der aus Preisen des Jahres 2022 abgeleitet wurde, erscheint dem Sachverständigen nicht marktgerecht bzw. sachlich falsch, da die Grundlagen, auf denen der Anpassungsfaktor ermittelt wurde, jeder sachlichen Begründung entbehren. Im Weiteren wird daher der Marktanpassungsfaktor vernachlässigt bzw. mit 1,0 veranschlagt.

17 Ertragswertverfahren nur Flurstück 482

Zum besseren Verständnis gibt die Sachverständige einige Erklärungen zu den im Ertragswert vorkommenden Daten und Bezeichnungen.

17.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden werden. Man ermittelt einen stichtagsbezogenen Wert, der eine Aussage über die zukünftige Ertragskraft des zu begutachtenden Objektes zulässt.

Der Ertragswert ist die Antwort auf die Frage: "Für welchen Preis lohnt sich der Erwerb der Immobilie verglichen mit einer anderen Anlage?" Die Herstellkosten sind demnach für den Ertragswert ohne Bedeutung.

17.2 Eingangsgrößen

In der Hauptsache ist der Ertragswert die Summe der Ertragswerte der baulichen Anlagen, abgezinst auf den Bewertungsstichtag, zuzüglich des Bodenwertes. Die zur Berechnung notwendigen Eingangsgrößen sind im Wesentlichen: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz sowie die Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag (§ 27 (1) ImmoWertV)
./. nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)
= marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)
./. Bodenwertverzinsung (objektspezifischer Liegenschaftszins § 33 ImmoWertV)
= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage
* Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)
= Ertragswert der baulichen Anlage
+ Bodenwert
= vorläufiger Ertragswert (unbelastet und schadensfrei)
+/- Zu- und Abschläge wegen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Anomalien), § 8 (3) ImmoWertV
= Ertragswert

Aus dem ermittelten Ertragswert wird im Normalfall ohne weitere Anpassungen (z.B. Marktanpassung) der Verkehrswert abgeleitet.

17.3 Nachhaltig erzielbare Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)

Wohnflächen

Gemäß Marktbericht wird für frei stehende Einfamilienhäuser eine mittlere Miete (siehe Liegenschaftszins) von 12,65 €/m² veranschlagt. Gemäß statistischer Erhebung liegt die Miete bei 13,27 €/m² (+- 3,19)

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort und unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung, wird die nachhaltig erzielbare Miete im Mittel mit

11,50 €/m²

eingeschätzt.

Eine Auswertung der Mietangebote wird vernachlässigt, da aufgrund des unsteten Marktes, die Angebote nicht den Markt widerspiegeln, sondern überwiegend spekulativ sind. Bei aktuell stagnierenden, z.T. sinkenden Immobilienpreisen lassen sich viele der überzogenen Mietangebote kaum noch realisieren.

Garagen

Derzeit werden für Garagen, je nach Lage, zwischen 45,- und 80,- € je Garage gezahlt. Unter Berücksichtigung der Lage und Größe wird im Weiteren von einer Garagenmiete von

70,00 €

ausgegangen.

17.4 Angaben zu den Wohnflächen

Die nachfolgend aufgeführten Wohnflächen basieren auf den Unterlagen aus der Bauakte, eine Verifizierung vor Ort war nicht möglich, da keine Besichtigung möglich war. Die amtlichen Berechnungen zu Wohn- und Nutzflächen wurden entsprechend übernommen. Gewähr für die Richtigkeit muss insgesamt abgelehnt werden.

Geschoss	Wohnflächen gesamt
Wohnung 1. Erd- und Obergeschoss	161,46
Wohnung 2. Obergeschoss	45,11
Wohnung 3. Dachgeschoss (grob überschlägig)	57,00
gesamt	263,57

17.5 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Zitat

Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Verwaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual (Literatur 3 - 6 % von der Nettokaltmiete), als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Fachliteratur hält langjährig ermittelte Erfahrungswerte für Instandhaltungskostenpauschalen bereit.

Instandhaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Das Mietausfallwagnis kann nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

Anmerkung:

Ein sich aufgrund besonderer Umstände ergebendes, besonders hohes Vermietungsrisiko, z.B. bei speziellen Gewerbeimmobilien, wird in dieser Pauschale nicht ausreichend gewürdigt. Pauschale Ansätze sind hier regelmäßig, entsprechend dem Risiko, anzupassen.

Gemäß Marktbericht wurden bei den Berechnungen zum Liegenschaftszins, durchschnittliche Bewirtschaftungskosten von 12 % angesetzt.

Im Weiteren wird, in Abweichung vom Marktbericht, pauschal von

17 %

ausgegangen.

17.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zins, der üblicherweise für vergleichbare Immobilien am Markt gezahlt wird. Er ist zu vergleichen mit Zinsen aus anderen Geldanlagen, die, wie die Immobilie, als langfristige und sichere Geldanlage gewertet werden. Gerade weil Immobilien als sichere Geldanlage gewertet werden, liegen die Liegenschaftszinssätze deutlich hinter dem so genannten Kapitalmarktzinssatz zurück. Je sicherer die Geldanlage, desto kleiner der gezahlte Zins. Aber auch innerhalb des Kapitalmarktes für Immobilien gibt es deutliche Unterschiede im Zinssatz, was auf unterschiedliche Risiken und Laufzeiten zurückzuführen ist. Diese Faktoren sollen nach BauGB § 93 von den Gutachterausschüssen ermittelt und bei der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden.

Für Einfamilien-, Reihen- und Mittelhäuser wird im Marktbericht ein Zins von 1,8 % genannt.

Die Berechnung basiert auf folgenden Werten:

- Miete 12,65 €/m²
- RND 38 Jahre
- Fläche 163 m²
- Bew. Kosten 12 %
- n= 40

Zinserhöhend können wirken:

- verhaltene Nachfrage vor allem bei hochpreisigen Objekten
- Wärmedämmung nicht zeitgemäß
- höhere Bewirtschaftungskosten
- steigende Zinsen

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen mit

2,5 %

angesetzt.

17.7 Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

wobei: p = Liegenschaftszinssatz in % (2,5 %)
 n = Restnutzungsdauer in Jahren (37 Jahre)
 q = 1 + p/100 (1,025)

Berechnung: $V = \frac{1,025^{37} - 1}{1,025^{37} * (1,025 - 1)}$

V = 23,96

Der Zins für die Garage wird dem herrschenden Objekt untergeordnet.

17.8 Berechnung des Ertragswertes nur Flurstück 482

01	nachhaltig erzielbare Miete in €/m ²	11,50
02	* Wohnfläche in m ²	263,57
03	= monatliche Miete in €	3.031,06
04	* Monate im Jahr	12,00
05	= jährlicher Rohertrag aus Wohnraum in €	36.372,66
06	+ jährlicher Rohertrag aus Garage (70 € * 12) in €	840,00
07	= jährlicher Rohertrag gesamt in €	37.212,66
08	- 17 % Bewirtschaftungskosten in €	6.326,15
09	= jährlicher Reinertrag in €	30.886,51
10	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	13.861,00
11	= jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage in €	17.025,51
12	Restnutzungsdauer in Jahren	37
13	Liegenschaftszinssatz in %	2,50
14	* Vervielfältiger	23,96
15	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	407.931,17
16	+ Bodenwert in €	554.440,00
17	= vorläufiger Ertragswert in €	962.371,17
18	- 20 % Sicherheitsabschlag in €	192.474,23
19	= Ertragswert in €	769.896,93

18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

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

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.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurde der Verkehrswert der bebauten Flächen aus dem Sachwertwert abgeleitet. Dabei wurden übliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Alterwertminderung, Sachwertfaktor usw. angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Wert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Die Werte der unbebauten Grundstücke basieren auf dem amtlichen Richtwert, der Richtwert wurde sachverständig angepasst.

Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht mehr notwendig, da alle marktrelevanten Einflussfaktoren in das Verfahren einfließen konnten.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der verfahrensgegenständliche Grundstücke wie folgt eingeschätzt:

1.	Flur 24, Flurstück 990 (unbebaut)	46.000,00 €
2.	Flur 24, Flurstück 482 (Wohnhaus mit Garage)	765.000,00 €
3.	Flur 24, Flurstück 10011 (unbebaut)	3.200,00 €

Der Sachverständige erklärt durch seine Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und dass er keine persönlichen Interessen am Ergebnis dieses Wertgutachtens hat.

Langenfeld den 09.11.2023

Bernd Schürkämper

Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D



Foto 1: Gebäudeansicht von der Straße von links

Foto 2: Gebäudeansicht von der Straße von rechts



Foto 3: Garage