
Verkehrswertgutachten Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Ratingen Az: 33 K 010/24

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass hier 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.

über die Grundstücke	lfd. Nr. 1	Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 240 Einfamilienhaus als Reihendhaus Dieselstraße 11, 40880 Ratingen
	lfd. Nr. 2	Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 256 Garage
	lfd. Nr. 6	1/61 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 226
	lfd. Nr. 7	1/61 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 227
	lfd. Nr. 8	1/61 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 230
	lfd. Nr. 9	1/61 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 254
	lfd. Nr. 11	1/61 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 53, Flurstück 663
	lfd. Nr. 12	1/30 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 218
	lfd. Nr. 13	1/25 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 213
	lfd. Nr. 14	1/25 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 253
	lfd. Nr. 15	1/25 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 267

Wertermittlungstichtag 31.03.2025

Verkehrswert	lfd. Nr. 1	Flurstück 240	291.000,00 €
	lfd. Nr. 2	Flurstück 256	10.000,00 €
	lfd. Nr. 6	Flurstück 226 1/61 MEA	17,00 €
	lfd. Nr. 7	Flurstück 227 1/61 MEA	4,00 €
	lfd. Nr. 8	Flurstück 230 1/61 MEA	17,00 €
	lfd. Nr. 9	Flurstück 254 1/61 MEA	17,00 €
	lfd. Nr. 11	Flurstück 663 1/61 MEA	17,00 €
	lfd. Nr. 12	Flurstück 218 1/30 MEA	215,00 €
	lfd. Nr. 13	Flurstück 213 1/25 MEA	243,00 €
	lfd. Nr. 14	Flurstück 253 1/25 MEA	1.360,00 €
	lfd. Nr. 15	Flurstück 265 1/25 MEA	195,00 €
	Gesamt		303.085,00 €

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 033 K 010/24

	Objektart	lfd. Nr. 1 Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 240, Einfamilienhaus als Reihenednhaus lfd. Nr. 2 Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 256, Garage lfd. Nr. 6 1/61 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 226 lfd. Nr. 7 1/61 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 227 lfd. Nr. 8 1/61 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 230 lfd. Nr. 9 1/61 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 254 lfd. Nr. 11 1/61 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 53, Flurstück 663 lfd. Nr. 12 1/30 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 218 lfd. Nr. 13 1/25 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 213 lfd. Nr. 14 1/25 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 253 lfd. Nr. 15 1/25 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 267
	Anschrift	Dieselstraße 11 40880 Ratingen
Belastungen	alle Rechte und Belastungen erschließungsbedingt	
Zubehör	nein	
Bebauung	Flurstück 240 Flurstück 256	unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus Reihengarage
Nutzung	Leerstand	
Wohnfläche	ca. 106,14 m²	
Baujahr	ca. 1975/76	
Zustand des Gebäudes	- derzeit nicht nutzbar, Nutzung ist erst nach umfassenden Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen möglich	
Ausstattung des Gebäudes nur Wohnhaus	Fenster ältere Aluminiumfenster mit Doppelverglasung Elektrik vermutlich Standard dem Baujahr entsprechend Sanitär EG Gäste-WC, OG Bad mit Wanne, Dusche, WC, 2 Waschbecken Heizung Zentralheizung (Fernwärme)	
Lage allgemein	- Wohngebiet - Richtung Autobahn großflächige Gewerbeansiedlung	
Liegenschaftszins	3,5 %	
Rohertrag (Mieten)	13,50 €/m² 70,00 €	Wohnflächen Garage
Verkehrswert Stichtag 31.03.2025	lfd. Nr. 1 Flurstück 240 lfd. Nr. 2 Flurstück 256 lfd. Nr. 6 Flurstück 226 1/61 MEA lfd. Nr. 7 Flurstück 227 1/61 MEA lfd. Nr. 8 Flurstück 230 1/61 MEA lfd. Nr. 9 Flurstück 254 1/61 MEA lfd. Nr. 11 Flurstück 663 1/61 MEA lfd. Nr. 12 Flurstück 218 1/30 MEA lfd. Nr. 13 Flurstück 213 1/25 MEA lfd. Nr. 14 Flurstück 253 1/25 MEA lfd. Nr. 15 Flurstück 265 1/25 MEA Gesamt	291.000,00 € 10.000,00 € 17,00 € 4,00 € 17,00 € 17,00 € 17,00 € 215,00 € 243,00 € 1.360,00 € 195,00 € 303.085,00 €

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	5
2	Literatur/Rechtsgrundlagen	5
3	Allgemeine Angaben	6
4	Gegenstand der Wertermittlung	8
4.1	Grundbuchangaben	8
4.2	Vorhandene Bebauung	10
4.2.1	Flurstück 240 lfd. Nr. 1	10
4.2.2	Flurstück 256 lfd. Nr. 2	11
4.2.3	Flurstücke lfd. Nr. 6, 8, 9, 11	11
4.2.4	Flurstück lfd. Nr. 7	11
4.2.5	Flurstücke lfd. Nr. 12, 13, 14, 15	11
5	Lagebeschreibung	11
5.1	Makrolage	11
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	13
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	13
7	Art und Maß der baulichen Nutzung nur Flurstück 240	14
8	Annahmen und Vorbehalte	14
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	15
10	Baubeschreibung	16
10.1	Flurstück 240 Wohnhaus	16
10.2	Flurstück 256 Reihengarage	18
11	Außenanlagen	18
12	Alterswertminderung	19
12.1	Flurstück 240 Wohnhaus	19
12.2	Flurstück 256 Garage	19
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
13.1	Wert der schadhaften Bauteile nur Flurstück 240 Wohnhaus	19
13.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	21
13.4	Sicherheitsabschlag	22
14	Allgemeine Bewertung	22
15	Berechnung des Bodenwertes	22
15.1	Flurstück 240 Wohnhaus	23
15.2	Flurstück 256 Garage	24
15.3	1/61 MEA an dem Flurstück 226	24
15.4	1/61 MEA an dem Flurstück 227	24
15.5	1/61 MEA an dem Flurstück 230	25
15.6	1/61 MEA an dem Flurstück 254	25
15.7	1/61 MEA an dem Flurstück 663	25
15.8	1/30 MEA an dem Flurstück 218	26
15.9	1/25 MEA an dem Flurstück 213	26
15.10	1/25 MEA an dem Flurstück 253	26
15.11	1/25 MEA an dem Flurstück 267	26
16	Sachwertverfahren	27
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	27
16.2	Eingangsgrößen	27
16.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	28
16.4	Berechnung der Bruttogrundfläche	28
16.4.1	Flurstück 240 Wohnhaus	28

16.4.2	Flurstück 256 Garage	29
16.5	Berechnung des Sachwertes	29
16.5.1	Flurstück 240 Wohnhaus	29
16.5.2	Flurstück 256 Garage	29
17	Ertragswertverfahren	30
17.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	30
17.2	Eingangsgrößen	30
17.3	Nachhaltig erzielbare Miete	31
17.3.1	Flurstück 240 Wohnhaus	31
17.3.2	Flurstück 256 Garagen	31
17.4	Angaben zu den Wohnflächen nur Flurstück 240	31
17.5	Bewirtschaftungskosten	32
17.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)	33
17.7	Vervielfältiger	34
17.7.1	Flurstück 240 Wohnhaus	34
17.7.2	Flurstück 256 Garage	34
17.8	Berechnung des Ertragswertes	34
17.8.1	Flurstück 240 Wohnhaus	34
17.8.2	Flurstück 256 Garage	35
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	35

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (5 Seiten) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 5 Erschließungsauskunft (2 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Baulastauskunft (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Grundrisse (5 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter (1 Seite) (hier nicht beigelegt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 56 Seiten, davon 38 Seiten Text und 18 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 277/1950, DIN 276/1976, DIN 283/1951
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - Wert V)
- 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
- 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 Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piehler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Ratingen Az.: 033 K 010/24 Düsseldorfer Str. 54 40878 Ratingen
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Dieselstraße 11 40880 Ratingen
Gegenstand der Wertermittlung	lfd. Nr. 1 Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 240 Einfamilienhaus als Reihenendhaus Dieselstraße 11, 40880 Ratingen lfd. Nr. 2 Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 256 Garage lfd. Nr. 6 1/61 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 226 lfd. Nr. 7 1/61 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 227 lfd. Nr. 8 1/61 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 230 lfd. Nr. 9 1/61 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 254 lfd. Nr. 11 1/61 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 53, Flurstück 663 lfd. Nr. 12 1/30 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 218 lfd. Nr. 13 1/25 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 213 lfd. Nr. 14 1/25 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 253 lfd. Nr. 15 1/25 Miteigentumsanteil, Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstück 267 Anmerkung: Die anteiligen Miteigentumsrechte zu den lfd. Nrn. 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15 dienen der Gesamterschließung des Wohngebietes.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	31.03.2025

Ortsbesichtigung	Ortstermin am 31.03.2025 Teilnehmer: Vertreter der Eigentümer der Sachverständige Das Gebäude konnte z.T. besichtigt werden, 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. Entfernung 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.).
Verwendung	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. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.
Anwendungsbereich	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). Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen zu Abt. II des Grundbuchs, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung. Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.
Gewerbebetrieb	nein

Zubehör	nein
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	Leerstand
Mietbindung	nein
Energieausweis	liegt nicht vor
Besonderheiten	Aufgrund der Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren muss der Verkehrswert der o.g. Flurstücke jeweils getrennt ausgewiesen werden. Im Weiteren wird die wirtschaftliche Einheit der Grundstücke festgestellt. Begründung: Auf dem Flurstück 240 steht ein Einfamilienhaus, das Flurstück 256 ist mit einer Reihengarage bebaut. Beide Grundstücke sind Teil einer Gesamtbebauung, die über Miteigentumsanteile an Erschließungsflächen, Wegeflächen und sonstige Mitbenutzungsrechte angebunden sind. Der potentielle Käufer ist daher schon aus baurechtlicher Sicht gehalten die Miteigentumsanteile an den notwendigen Flächen mit zu erwerben, da ihm ansonsten die notwendigen Rechte an der Zuwegung und Nutzung der gemeinschaftlich genutzten Flächen fehlen würde. Würde man also z.B. die Garage getrennt von den Zuwegungs- und Nutzungsflächen verwerthen, wäre sie nicht mehr nutzbar. Gleiches gilt für die Wohnhausbebauung.

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Ratingen			
Blatt		9363			
Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
		Ratingen	15	240	307 m²
		Gebäude- und Freifläche, Dieselstraße 11			

	2	Ratingen Gebäude- und Freifläche, Dieselstraße	15 256	16 m ²
	6	1/61 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Ratingen	15 226	16 m ²
	7	1/61 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Ratingen	15 227	4 m ²
	8	1/61 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Ratingen	15 230	16 m ²
	9	1/61 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Ratingen	15 254	16 m ²
	11	1/61 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Ratingen	10/53 663	16 m ²
	12	1/30 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Ratingen	15 218	101 m ²
	13	1/25 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Ratingen	15 213	95 m ²
	14	1/25 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Ratingen	15 253	533 m ²
	15	1/25 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Ratingen	15 267	76 m ²
	zu 6	Grunddienstbarkeit - Recht zur Mitbenutzung als Garagenvorplatz und Versorgungs- und Entsorgungsrecht - an dem Grundstück Ratingen, Flur 15, Flurstück 213 und 253		
	zu 6	Grunddienstbarkeit -Wegerecht und Versorgungs- und Entsorgungsrecht - an dem Grundstück Ratingen, Flur 15, Flurstück 267		
	zu 6	Grunddienstbarkeit -Wegerecht und Versorgungs- und Entsorgungsrecht - an dem Grundstück Ratingen, Flur 15, Flurstück 218		
	zu 9	Grunddienstbarkeit - Recht zur Mitbenutzung als Garagenvorplatz und Versorgungs- und Entsorgungsrecht - an dem Grundstück Ratingen, Flur 15, Flurstück 213 und 253		
	zu 9	Grunddienstbarkeit -Wegerecht und Versorgungs- und Entsorgungsrecht - an dem Grundstück Ratingen, Flur 15, Flurstück 218		

	zu 11	Grunddienstbarkeit - Recht zur Mitbenutzung als Garagenvorplatz und Versorgungs- und Entsorgungsrecht - an dem Grundstück Eckamp, Flur 15, Flurstück 210 und 656
Belastungen		
Abt. II	1	Beschränkt persönlich Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht zugunsten der Stadtwerke Ratingen...
	3	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Betretungsrecht...
	4 bis 92	Grunddienstbarkeit (Wege- Versorgungs- und Entsorgungsrecht) zugunsten der Flurstücke 187, 188, 189...
	94	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung

4.2.1 Flurstück 240 lfd. Nr. 1



Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus als Reihenendhaus mit Flachdach. Das Gebäude wurde ca. 1975/76 im Zuge einer einheitlichen Siedlungsbebauung in konventioneller Massivbauweise errichtet.

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Zugangsweg von der öffentlichen Straße zum Hauseingang. Vom Eingangsbereich sind die Küche sowie ein Gäste-WC erreichbar. Der anschließende Wohnbereich verfügt über eine offene Treppenanlage, welche die Verbindung zum Kellergeschoss sowie zum ausgebauten Obergeschoss herstellt.

Rückwärtig schließt eine Terrasse mit Gartenbereich an. Ein rückwärtiger Weg ist über diesen Garten zugänglich. Eine Kelleraußentreppe ist an der rechten Seite der Terrasse angeordnet.

Der bauliche Zustand ist als vernachlässigt zu bewerten. Das Objekt ist gegenwärtig nicht nutzbar. Eine Nutzung ist erst nach umfassenden Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen möglich.

4.2.2 Flurstück 256 lfd. Nr. 2



Reihen- Mittelgarage mit Flachdach, in massiver Bauweise, mit Stahlfeder-Schwinger.

4.2.3 Flurstücke lfd. Nr. 6, 8, 9, 11

Mülltonnenstellplätze (ohne Ansatz von Bauwerten)

4.2.4 Flurstück lfd. Nr. 7

Splitterfläche Weg

4.2.5 Flurstücke lfd. Nr. 12, 13, 14, 15

Wegeflächen, Hofflächen, Grünflächen

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	Mettmann
zum Kreis	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. 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 Süden an die kreisfreien Städte Leverkusen und Köln sowie im

	Westen an den Rhein-Kreis Neuss und die kreisfreie Stadt Düsseldorf. 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.
Stadt	Ratingen (große Kreisstadt)
Einwohnerzahl	rd. 92.000 (Angaben im Marktbericht)
zur Stadt	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 der Kreises. Die Stadt erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 89 km² und hat ca. 92.000 Einwohner (Marktbericht). 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. 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. 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. Ausreichende Versorgungseinrichtungen, Schulen und Kindergärten liegen innerhalb der Stadt. Medizinische Versorgung vor Ort ist durch niedergelassene Ärzte sowie Krankenhäuser gegeben.

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Stadtteil Ratingen West Entfernung zum Zentrum ca. 3 km Lage nordöstlich Autobahnkreuz Düsseldorf Nord
nähere Umgebung	- überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern - gegenüber mehrgeschossige, kompakte Wohnbebauung - Richtung Autobahn großflächige Gewerbeansiedlung
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A52) ab ca. 1,5 km Intercity Düsseldorf ca. 12 km Bushaltestellen ab ca. 0,2 km Flughafen Düsseldorf ca. 6 km
durchschnittliche Entfernungen zu umliegenden Gemeinden /Städten	Heiligenhaus ca. 14 km Velbert ca. 20 km Wülfrath ca. 17 km Mettmann ca. 21 km Düsseldorf ca. 12 km
Parkplätze	- Stellplätze am Fahrbahnrand - Garagenhof
Immissionen	- Fluglärm durch Düsseldorfer Flughafen (lagetypisch)
Infrastruktur	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im erweiterten Umfeld - Einkaufsstrukturen in Mitte - alle Schulformen und Kindergärten in Ratingen - Rathaus, Polizei, Amtsgericht im Zentrum

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt: - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land 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.
--------------------------	---

Baurecht	Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt der Stadt, folgende Auskünfte erteilt: - Bebauungsplan E 145b - Wohnen - II Geschosse - GFZ 0,8 - GRZ 0,4 - Planungsrecht vermutlich § 30 BauGB - Flächennutzungsplan Wohnen
Grundstückszu- schnitt	regelmäßig, zur Straße hin abgerundet
Topographie	vorwiegend eben
Erschließung	Die zu bewertenden Grundstücke werden von den Erschließungsanlagen "Diesel- und Zeißstraße" erschlossen. Die Anlagen gelten als erstmalig hergestellt, Erschließungskosten sind daher nicht mehr zu zahlen. Ob zu einem späteren Zeitpunkt Erschließungskosten anfallen werden oder Kosten auf der Grundlage von § 8 KAG anfallen kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung nur Flurstück 240

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 m²	maßgebende Grundstücksfläche in m²	GFZ
131	307	0,43

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 nur unvollständige Unterlagen vorlagen. 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 amtlichen Planungsunterlagen entnommen und in Einzelpositionen korrigiert.

Eine Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wird unterstellt, eine 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 Einfamilienhäuser 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 und sachgerecht.
Konsequenz für die Vorgehensweise	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten vom Sachwert abgeleitet wird. Die Ertragswertermittlung erfolgt zusätzlich, als Ergänzung und der Plausibilität wegen. Der Vergleichswert bleibt unberücksichtigt, da wertrelevante Erkenntnisse nicht zu erwarten sind. Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt.

10 Baubeschreibung

10.1 Flurstück 240 Wohnhaus

Art des Gebäudes	 Einfamilienhaus als Reihenendhaus
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	ca. 1975/76 (Aktenlage)
Geschosse	Kellergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss
Keller	ja
Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	vermutlich Bitumen-Dachbahnen

Dachkonstruktion	vermutlich massiv
Geschossdecken	massiv
Deckenbeläge	Putz, Anstrich, z.T. Verkleidung
Treppen	offene, halbgewendelte Stahlkonstruktion mit aufliegenden Holztrittstufen
Fußboden	vermutlich Estrich
Bodenbeläge	überwiegend Fliesen, Wohnzimmer mit Parkett
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Klinkerfassade
Innenwände	vermutlich überwiegend massiv
Wandbekleidungen	Putz mit Anstrich, Tapeten, Fliesen, Verkleidungen
Fenster	ältere Aluminiumfenster mit Doppelverglasung
Türen	Eingang Kunststoff mit Glasausfachung, feststehendes Seitenteil Zimmer überwiegend glatt gesperrte Furniertüren
Heizung	Zentralheizung (Fernheizung) mit Anschluss im Keller
Heizkörper	überwiegend Flachkörper, Rippenheizkörper mit Thermostaten,
Wärme- und Schallschutz	augenscheinlich dem Baujahr entsprechend
Elektro	vermutlich Standard dem Baujahr entsprechend
Sanitär	EG Gäste WC OG Bad mit Wanne, Dusche, WC, 2 Waschbecken
Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Fernwärme
Hausentwässerung	Kanal
besondere Bauteile/Einrichtung	Kelleraußentreppe, Terrasse mit Überdachung, Balkon

10.2 Flurstück 256 Reihengarage

Art des Gebäudes		Reihengarage
Konstruktionsart	massiv	
Baujahr	ca. 1975/76 (Aktenlage)	
Dachform	Flachdach	
Dacheindeckung	vermutlich Bitumen-Dachbahnen	
Dachkonstruktion	vermutlich massiv	
Boden	massiv	
Außenwände	massiv	
Fassade	Putz, 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, Zaunanlage, Grünflächen, Holzschuppen usw.

Der Sachverständige setzt die Außenanlagen pauschal mit

5 %,

gemessen am Gebäudezeitwert, an.

12 Alterswertminderung

12.1 Flurstück 240 Wohnhaus

Bewertungsjahr	2025
theoretisches Baujahr ca.	1975
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	50
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	30
Alterswertminderung linear in %	62,50

12.2 Flurstück 256 Garage

Bewertungsjahr	2025
theoretisches Baujahr ca.	1975
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	50
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	60
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	10
Alterswertminderung linear in %	83,33

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 nur Flurstück 240 Wohnhaus

“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 schadhafte Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung berichtigten 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 folgende Bauschäden festgestellt werden:

- Parkett säubern und aufarbeiten
- diverse Fliesenarbeiten an Wand und Boden
- Schiebe-Hebe-Fensteranlage im Wohnzimmer erneuern
- komplette malermäßige Erneuerung, einschließlich kleinerer Putzarbeiten und Demontage und Entsorgung von alten Wandverkleidungen
- Elektroschalter und Auslässe z.T. erneuern bzw. instandsetzen
- aufarbeiten bzw. austauschen von alten Aluminiumfenstern
- Kelleraußentreppe aufarbeiten
- aufarbeiten bzw. erneuern des Balkonbodenbelages
- Gäste WC komplett erneuern
- diverse Kleinarbeiten;

Der Wert der Schäden wird, unter Berücksichtigung des Alters, grob überschlägig mit

25.000,00 €

veranschlagt.

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

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	Alle vorhandenen Eintragungen sind erschließungs- bzw. planungsbedingt und haben keinen nachteiligen Einfluss auf den Verkehrswert des Wohnhauses sowie der Garage.
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 ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.
Baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird im Rahmen dieses Gutachtens unterstellt. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Gewähr für die Übereinstimmung mit den Vorgaben der erteilten Baugenehmigung übernommen werden kann, da eine vollumfängliche Überprüfung der Bauausführung vor Ort nur eingeschränkt möglich war.
Hausschwamm	nicht ersichtlich
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein

Weitere Lasten	Es konnten keine weiteren Lasten ermittelt werden
----------------	---

13.4 Sicherheitsabschlag

Dieses Gutachten stellt kein Bausubstanzgutachten im engeren Sinne dar. Es erfolgten ausschließlich stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen. Eine Innenbesichtigung war möglich, jedoch konnten nicht alle Bereiche (z. B. Garage) eingesehen werden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass verdeckte Mängel vorhanden sind, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen nicht erkannt werden konnten.

Das sich daraus ergebende finanzielle Risiko kann im Rahmen der normierten Verfahren der Verkehrswertermittlung nicht abschließend berücksichtigt werden. Zur pauschalen Abgeltung potenzieller, nicht erfasster Mängel wird ein Risikoabschlag in Höhe von

10 %

des vorläufig ermittelten Verkehrswerts angesetzt.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Wohngebiet - Richtung Autobahn großflächige Gewerbeansiedlung
Zustand Gebäude und Außenanlagen	- derzeit nicht nutzbar - Nutzung ist erst nach umfassenden Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen möglich
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im erweiterten Umfeld - Einkaufsstrukturen in Mitte - alle Schulformen innerhalb der Stadt - alle infrastrukturellen Einrichtungen innerhalb der Stadt
Straßenanbindung	- über leistungsfähige Straßen zur A 52
Öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ca. 0,2 km entfernt

15 Berechnung des Bodenwertes

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 Vergleichsverfahren 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 folgenden Richtwert aus:

Angaben zum Richtwert

Bodenrichtwert zum 01.01.2025	640,00 €/m²
Lage (Richtwertzone)	1530
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebf
Nutzungsart	Wohnen
Bauweise	Reihenhäuser
Geschosszahl	II
Tiefe	25 m

Angaben zum Bewertungsobjekt

15.1 Flurstück 240 Wohnhaus

Lage	Dieselstraße	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	ebf.	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Bauweise	Reihenhaus	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	II	vergleichbar/wertneutral
Tiefe	ca. 29 m	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m ²	640,00
* Grundstücksgröße in m ²	307
= Bodenwert Flurstück 240 in €	196.480,00

15.2 Flurstück 256 Garage

Bodenrichtwert in €/m ²	640,00
* Anpassungsfaktor eingeschränkte Nutzung (Garage)	0,90
* Grundstücksgröße in m ²	16
= Bodenwert Flurstück 256 in €	9.216,00

15.3 1/61 MEA an dem Flurstück 226

Das Flurstück 226 ist als Erschließungsfläche zu werten da hier ein Technikgebäude der Stadtwerke betrieben wird. Das Gebäude ist der zugehörigen technischen Erschließung des gesamten Baugebietes geschuldet und grundbuchrechtlich durch eine Dienstbarkeit abgesichert. Im Gutachten wird nur der anteilige Bodenwert berücksichtigt.

Bodenrichtwert in €/m ²	640,00
* Anpassungsfaktor eingeschränkte Nutzung (technische Erschließung)	0,10
* Grundstücksgröße in €	16
/ Anteile	61
= anteiliger Bodenwert Flurstück 226 in €	16,79

15.4 1/61 MEA an dem Flurstück 227

Das Flurstück 227 ist eine Restfläche der allgemein genutzte Flächen (Erschließungsflächen).

Bodenrichtwert in €/m ²	640,00
* Anpassungsfaktor Erschließungsfläche	0,10
* Grundstücksgröße in €	4
/ Anteile	61
= anteiliger Bodenwert Flurstück 227 in €	4,20

15.5 1/61 MEA an dem Flurstück 230

Bei dem Flurstück 230 handelt es sich um einen von drei Mülltonnen-Abstellplätzen die der inneren Erschließung der gesamten Siedlungsbebauung dienen.

Bodenrichtwert in €/m ²	640,00
* Anpassungsfaktor Erschließungsfläche	0,10
* Grundstücksgröße	16
/ Anteile	61
= anteiliger Bodenwert Flurstück 230 in €	16,79

15.6 1/61 MEA an dem Flurstück 254

Bei dem Flurstück 254 handelt es sich um einen von drei Mülltonnen-Abstellplätzen die der inneren Erschließung der gesamten Siedlungsbebauung dienen.

Bodenrichtwert in €/m ²	640,00
* Anpassungsfaktor Erschließungsfläche	0,10
* Grundstücksgröße in m ²	16
/ Anteile	61
= anteiliger Bodenwert Flurstück 254 in €	16,79

15.7 1/61 MEA an dem Flurstück 663

Bei dem Flurstück 663 handelt es sich um einen von drei Mülltonnen-Abstellplätzen die der inneren Erschließung der gesamten Siedlungsbebauung dienen.

Bodenrichtwert in €/m ²	640,00
* Anpassungsfaktor Erschließungsfläche	0,10
* Grundstücksgröße in m ²	16
/ Anteile	61
= anteiliger Bodenwert Flurstück 663 in €	16,79

15.8 1/30 MEA an dem Flurstück 218

Bei dem Flurstück 218 handelt es sich um einen grundstückseigenen Weg/Platz.
Wege sind als Erschließungsflächen zu werten.

Bodenrichtwert in €/m ²	640,00
* Anpassungsfaktor Erschließungsfläche	0,10
* Grundstücksgröße in €	101
/ Anteile	30
= anteiliger Bodenwert Flurstück 218 in €	215,47

15.9 1/25 MEA an dem Flurstück 213

Bei dem Flurstück 213 handelt es sich um einen grundstückseigenen Weg/Platz.
Wege sind als Erschließungsflächen zu werten.

Bodenrichtwert in €/m ²	640,00
* Anpassungsfaktor Erschließungsfläche	0,10
* Grundstücksgröße	95
/ Anteile	25
= anteiliger Bodenwert Flurstück 213 in €	243,20

15.10 1/25 MEA an dem Flurstück 253

Bei dem Flurstück 253 handelt es sich um einen grundstückseigenen Weg/Platz.
Wege sind als Erschließungsflächen zu werten.

Bodenrichtwert in €/m ²	640,00
* Anpassungsfaktor Erschließungsfläche	0,10
* Grundstücksgröße in m ²	533
/ Anteile	25
= anteiliger Bodenwert Flurstück 253 in €	1.364,48

15.11 1/25 MEA an dem Flurstück 267

Bei dem Flurstück 267 handelt es sich um einen grundstückseigenen Weg/Platz.
Wege sind als Erschließungsflächen zu werten.

Bodenrichtwert in €/m ²	640,00
* Anpassungsfaktor Erschließungsfläche	0,10

* Grundstücksgröße in €	76
/ Anteile	25
= anteiliger Bodenwert Flurstück 267 in €	194,56

16 Sachwertverfahren

16.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert

Der Sachwert drückt den Zeitwert der baulichen Anlagen sowie des Bodenwertes am Wertermittlungstichtag 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 und verstehen sich überschlägig, die Ergebnisse wurden gerundet.

16.4.1 Flurstück 240 Wohnhaus

Zuordnung	Fläche in m ²
Keller	65,63
Erdgeschoss	65,63
Dachgeschoss	65,63
Gebäude gesamt	196,89

16.4.2 Flurstück 256 Garage

Zuordnung	Fläche in m ²
Erdgeschoss	15,68
Gebäude gesamt	15,68

16.5 Berechnung des Sachwertes

16.5.1 Flurstück 240 Wohnhaus

01	Gebäude	Wohnhaus
02	Bruttogrundfläche (BGF) m ²	196,89
03	* Normalherstellungskosten gewichtet in €/m ²	740,00
04	* Baukostenindex (Basis 2010 gerundet)	1,873
05	= Gebäudeherstellungswert in €	272.893,48
06	Alterswertminderung in %	62,50
07	- Alterswertminderung in €	170.558,42
08	= Gebäudezeitwert in €	102.335,05
09	+ 5 % Außenanlagen in €	5.116,75
10	+ besondere Bauteile (Zeitwert) in €	1.500,00
11	+ Bodenwert in €	196.480,00
12	= vorläufiger Sachwert in €	305.431,81
13	* Marktanpassungsfaktor (sachverständig angepasst)	1,15
14	= marktangepasster vorläufiger Sachwert in €	351.246,58
15	- Wert der schadhaften Bauteile in €	25.000,00
16	- 10 % Risikoabschlag in €	35.124,66
17	= Sachwert in €	291.121,92

16.5.2 Flurstück 256 Garage

01	Gebäude	Garage
02	Bruttogrundfläche (BGF) m ²	15,68
03	* Normalherstellungskosten gewichtet in €/m ²	300,00
04	* Baukostenindex (Basis 2010 gerundet)	1,873
05	= Gebäudeherstellungswert in €	8.810,59
06	Alterswertminderung in %	83,33

07	-	Alterwertminderung in €	7.341,87
08	=	Gebäudezeitwert in €	1.468,73
09	+	Bodenwert in €	9.216,00
10	=	vorläufiger Sachwert in €	10.684,73
11	-	10 % Risikoabschlag in €	1.068,47
12	=	Sachwert in €	9.616,25

17 Ertragswertverfahren

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

17.3.1 Flurstück 240 Wohnhaus

Gemäß Marktbericht wird für Reihenhäuser eine mittlere Miete (siehe Liegenschaftszins) von 13,94 €/m² (+- 0,75) veranschlagt. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort und unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung, wird die nachhaltig erzielbare Miete, nach Instandsetzung, im Mittel mit

13,50 €/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.

17.3.2 Flurstück 256 Garagen

Derzeit werden für Garagen, je nach Lage, zwischen 55,- und 90,- € je Garage gezahlt. Unter Berücksichtigung der Lage und Größe wird im Weiteren von einer Garagemiete von

70,- €

ausgegangen.

17.4 Angaben zu den Wohnflächen nur Flurstück 240

Die nachfolgend aufgeführten Wohnflächen basieren auf den amtlichen Genehmigungsunterlagen. Die Berechnungen wurden rechnerisch überprüft und in Einzelpositionen verändert bzw. ergänzt.

Geschoss	Wohnflächen in m ²
Erdgeschoss	49,80
Obergeschoss	50,10
überdachter Sitzplatz (Terrasse) zu 1/2	3,99
Balkon zu 1/4	2,25
gesamt	106,14

17.5 Bewirtschaftungskosten

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 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 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 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 14,8 % angesetzt.

Im Weiteren wird, in Abweichung vom Marktbericht, pauschal von

18 %

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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird im Marktbericht ein Zins von 3,1 % (+- 0,7) genannt.

Die Berechnung basiert auf folgenden Werten:

- Miete 13,82 €/m²
- RND 46 Jahre
- Fläche 131 m²
- Bew. Kosten 14,8 %

Zinserhöhend können wirken:

- keine Modernisierung seit dem ursprünglichen Baujahr
- höhere Bewirtschaftungskosten
- niedrigere Restnutzungsdauer

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen mit

3,5 %

angesetzt.

17.7 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

17.7.1 Flurstück 240 Wohnhaus

wobei: p = Liegenschaftszinssatz in % (3,5 %)
 n = Restnutzungsdauer in Jahren (30 Jahre)
 q = 1 + p/100 (1,035)

Berechnung: $V = \frac{1,035^{30} - 1}{1,035^{30} * (1,035 - 1)}$

$V = 18,39$

17.7.2 Flurstück 256 Garage

wobei: p = Liegenschaftszinssatz in % (3,5 %)
 n = Restnutzungsdauer in Jahren (10 Jahre)
 q = 1 + p/100 (1,035)

Berechnung: $V = \frac{1,035^{10} - 1}{1,035^{10} * (1,035 - 1)}$

$V = 8,32$

17.8 Berechnung des Ertragswertes

17.8.1 Flurstück 240 Wohnhaus

01	nachhaltig erzielbare Miete in €/m²	13,50
02	* Wohnfläche in m²	106,14
03	= monatliche Miete in €	1.432,89
04	* Monate im Jahr	12,00
05	= jährlicher Rohertrag aus Wohnraum in €	17.194,68
06	- 18 % Bewirtschaftungskosten in €	3.095,04
07	= jährlicher Reinertrag in €	14.099,64
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	6.876,80

09	=	jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage in €	7.222,84
10		Restnutzungsdauer in Jahren	30
11		Liegenschaftszinssatz in %	3,50
12	*	Vervielfältiger	18,39
13	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	132.827,98
14	+	Bodenwert in €	196.480,00
15	=	vorläufiger Ertragswert in €	329.307,98
16	-	Wert der schadhaften Bauteile in €	25.000,00
17	-	10 % Sicherheitsabschlag in €	32.930,80
18	=	Ertragswert in €	271.377,19

17.8.2 Flurstück 256 Garage

01		jährliche Miete (70*12) in €	840,00
06	-	10 % Bewirtschaftungskosten in €	84,00
07	=	jährlicher Reinertrag in €	756,00
08	-	Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	322,56
09	=	jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage in €	433,44
10		Restnutzungsdauer in Jahren	10
11		Liegenschaftszinssatz in %	3,50
12	*	Vervielfältiger	8,32
13	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	3.606,22
14	+	Bodenwert in €	9.216,00
15	=	vorläufiger Ertragswert in €	12.822,22
16	-	10 % Sicherheitsabschlag in €	1.282,22
17	=	Ertragswert in €	11.540,00

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 Baugesetzbuches 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 der 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:

lfd. Nr. 1	Flurstück 240	291.000,00 €
lfd. Nr. 2	Flurstück 256	10.000,00 €
lfd. Nr. 6	Flurstück 226 1/61 MEA	17,00 €
lfd. Nr. 7	Flurstück 227 1/61 MEA	4,00 €
lfd. Nr. 8	Flurstück 230 1/61 MEA	17,00 €
lfd. Nr. 9	Flurstück 254 1/61 MEA	17,00 €
lfd. Nr. 11	Flurstück 663 1/61 MEA	17,00 €
lfd. Nr. 12	Flurstück 218 1/30 MEA	215,00 €
lfd. Nr. 13	Flurstück 213 1/25 MEA	243,00 €
lfd. Nr. 14	Flurstück 253 1/25 MEA	1.360,00 €
lfd. Nr. 15	Flurstück 265 1/25 MEA	195,00 €
Gesamt		303.085,00 €

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 13.05.2025

B Schürkämper

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



Anlage 1



Foto 1: Wohnhaus



Foto 2: Garten



Foto 3: Garage