
Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Ratingen Az: 033 K 021/23

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
sowie

1. Gemarkung Lintorf Flur 9, Flurstück 201
Einfamilienhaus mit integrierter Garage
2. Gemarkung Lintorf Flur 9, Flurstück 306
unbebaut

Schumannsdieken 8
40885 Ratingen

Wertermittlungsstichtag

06.05.2024

Verkehrswert

- | | | |
|----|----------------------|---------------------|
| 1. | Flurstück 201 | 940.000,00 € |
| 2. | Flurstück 360 | 61.000,00 € |

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 021/23

	Objektart	1. Gemarkung Lintorf Flur 9, Flurstück 201 Einfamilienhaus mit integrierter Garage 2. Gemarkung Lintorf Flur 9, Flurstück 306 unbebaut
	Anschrift	Schumannsdieken 8 40885 Ratingen
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Lintorf, Blatt 2858, Gemarkung Lintorf, 1 Flur 9, Flurstück 201, groß 1298 m ² 2 Flur 9, Flurstück 306, groß 203 m ²
Belastungen	Abstandsbaulast (betrifft Flurstück 306)	
Zubehör	nein	
Bebauung	nur Flurstück 201 ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach, Teilunterkellerung und integrierter Doppelgarage	
Nutzung	Eigennutzung	
Wohnfläche	ca. m ²	
Baujahr	ca. 1972/73	
Zustand des Gebäudes	<ul style="list-style-type: none"> - augenscheinlich überwiegend nutzbar - Ausstattung ehemals gehoben, mittlerweile in die Jahre gekommen und z.T. vernachlässigt 	
Ausstattung des Gebäudes	Fenster	ältere Holzfenster mit schusssicherem Glas (z.T. blind), Studio-Dachfenster, Glasbausteine Schiebetüren im Terrassenbereich
	Elektrik	soweit ersichtlich gehobener Standard dem Baujahr entsprechend
	Sanitär	EG Gäste WC DG vermutlich 2 Bäder (konnte nur z.T. eingesehen werden)
	Heizung	Öl-Zentralheizung mit Tank im Keller
Lage allgemein	<ul style="list-style-type: none"> - Wohngebiet - Randgebiet Lintorf 	
Liegenschaftszins	3,0 %	
Rohrertrag (Mieten)	12,50 €/m ²	
Verkehrswert Stichtag 06.05.2024	1. Flurstück 201	940.000,00 €
	2. Flurstück 360	61.000,00 €

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	11
7	Zustandsmerkmale	11
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
8	Annahmen und Vorbehalte	12
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	12
10	Baubeschreibung	13
11	Außenanlagen	15
12	Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)	15
13.1	Wert der schadhafte Bauteile	16
13.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)	17
13.4	Sicherheitsabschlag	18
14	Allgemeine Bewertung	18
15	Berechnung des Bodenwertes	19
15.1	Flurstück 201 (Wohnhaus)	19
15.2	Flurstück 360 (Rohbauland)	20
16	Sachwertverfahren	20
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	20
16.2	Eingangsgrößen	21
16.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	21
16.4	Berechnung der Bruttogrundfläche	21
16.5	Berechnung des Sachwertes nur Flurstück 201	22
17	Ertragswertverfahren nur Flurstück 201	22
17.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	22
17.2	Eingangsgrößen	23
17.3	Nachhaltig erzielbare Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)	23
17.4	Angaben zu den Wohnflächen	24
17.5	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	24
17.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)	25
17.7	Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)	26
17.8	Berechnung des Ertragswertes nur Flurstück 201	26
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	27

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (1 Seite)
- 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 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Baulastauskunft (3 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Bauzeichnungen (6 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter (1 Seite) (hier nicht beigelegt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 46 Seiten, davon 29 Seiten Text und 17 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

- Flurkarte
- Grundrisse
- Angaben des Gutachterausschusses und des Bauordnungsamtes
- Angaben der Stadt und des Kreises (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
- 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"

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Ratingen Az.: 033 K 021/23 Düsseldorfer Straße 54 40878 Ratingen
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Schumannsdieken 8 40885 Ratingen
Gegenstand der Wertermittlung	1. Gemarkung Lintorf, Flur 9, Flurstück 201 ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach, Teilunterkellerung und integrierter Doppelgarage 2. Gemarkung Lintorf, Flur 9, Flurstück 306 unbebautes Grundstück
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	06.05.2024
Ortsbesichtigung	1. Ortstermin am 22.03.2024 Trotz vorheriger Terminankündigung wurde keine Begehung ermöglicht. Mit der Vereinbarung einen neuen Termin zu ermöglichen wurde der Ortstermin abgebrochen. 2. Ortstermin am 06.05. 2024 Teilnehmer: 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. 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	<p>Im Dachgeschoss werde Räume augenscheinlich als provisorischer / vorübergehender Behandlungsräume genutzt.</p>
Zubehör	<p>nicht ersichtlich</p>
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	<p>keine, Eigennutzung</p>
Energieausweis	<p>liegt nicht vor</p>

Besonderheiten	<p>Aufgrund der Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren muss der Verkehrswert der o.g. Flurstücke jeweils getrennt ausgewiesen werden.</p> <p>Im Weiteren wird die wirtschaftliche Einheit der Grundstücke festgestellt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Auf dem Flurstück 201 steht ein Einfamilienhaus, das Flurstück 306 ist lediglich eine unbebaute Splitterfläche die zwar aus baurechtlicher Sicht heraus nutzbar aber nicht selbstständig bebaubar ist. Im Weiteren wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Baulast zugunsten des ehemaligen Flurstücks 71, jetzt auf dem Flurstück 306 aufliegt. Die selbstständige Verwertung wird hierdurch weiter erschwert.</p>
-----------------------	--

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Lintorf			
Blatt		2858			
Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
		Lintorf	9	201	1.298 m ²
	2	Gebäude- und Freifläche, Schumannsdieken 8			
		Lintorf	9	360	203 m ²
		Gebäude- und Freifläche, Schumannsdieken 8			
Belastungen					
Abt. II	3	Zwangsversteigerungsvermerk			
Abt. III		nicht wertrelevant			

4.2 Vorhandene Bebauung

nur Flurstück 201

Ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach, Gaupenband, Teilunterkellerung und integrierter Garage in L-Form errichte.



Vorderansicht

Gebäuderückseite

Das Gebäude wurde ca. 1972/73 in konventioneller Bauweise errichtet. Das Wohnhaus war ursprünglich als Einfamilienhaus mit Einlieger im Dachgeschoss konzipiert. Derzeit befinden sich im Dachgeschoss einige Räume die provisorisch als Praxisräume (Zahnarzt) genutzt werden. Die Räumlichkeiten haben einen separaten Zugang, der rechts vom Haupteingang liegt. Zu den Räumen im Dachgeschoss führt eine massive Treppe mit Travertin-Trittstufen.

Die Räume im Erdgeschoss sind über den Haupteingang erreichbar. Von hier gelangt man in die Wohnräume und in den Garten. Das Wohnzimmer befindet sich im hinteren Teil des Gebäudes und ist zum Dach hin offen. Eine Schiebetüranlage führt zuerst zur integrierten Überdachung und danach in den Garten. Im Garten befindet sich ein großer offener Kamin.

Das Objekt wurde als Villengebäude mit besonderen Sicherheitsvorkehrungen ausgeführt. So sind z.B. die Fenster mit schusssicherem Glas versehen.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	Mettmann
zum Kreis	Der Kreis ist ein Kreis im Westen von Nordrhein-Westfalen

	<p>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 Süden 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</p> <p>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).</p> <p>Für Unternehmen besonders günstig ist die direkte Nachbarschaft zur Landeshauptstadt und zum internationalen Flughafen Düsseldorf. Fernverkehrsbindung 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 Absatz-</p>

	<p>märkten 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 Lintorf Entfernung zur Mitte Lintorf ca. 1,9 km Entfernung zum Zentrum ca. 6,5 km Lage ca. 150 m östlich A 52
nähere Umgebung	überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A3/A52) ab ca. 2,5 km Intercity-Bahnanschluss Düsseldorf ca. 17 km Bushaltestellen ab ca. 0,2 km Flughafen Düsseldorf ca. 11 km
durchschnittliche Entfernungen zu umliegenden Gemeinden /Städten	Heiligenhaus ca. 11 km Velbert ca. 16 km Wülfrath ca. 24 km Mettmann ca. 22 km Düsseldorf ca. 17 km
Parkplätze	- wenige Stellplätze am Fahrbahnrand - Garage im Haus
Immissionen	- Fluglärm durch Düsseldorfer Flughafen (lagetypisch)
Infrastruktur	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs in Lintorf - div. Schulen in Lintorf, alle Schulformen und Kindergärten in Ratingen - Rathaus, Polizei, Amtsgericht im Zentrum

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	<p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in 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	<p>Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt der Stadt, folgende Auskünfte erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bebauungsplan L 229 WR (reines Wohngebiet) I Geschoss GRZ 0,2- Planungsrecht vermutlich § 30 BauGB- Flächennutzungsplan Wohnen
Grundstückszuschnitt	regelmäßig
Topographie	vorwiegend eben
Erschließung	<p>Das zu bewertende Grundstück wird von der Erschließungsanlage "Waldsiedlung am See" erschlossen. Straßenbeleuchtung, Straße liegt an. Die anliegenden Grundstücke gelten als erstmalig hergestellt, so dass Erschließungsbeiträge als abgegolten gelten. Ausbauarbeiten auf der Grundlage § 8 KAG sind mittelfristig vorgesehen, über den voraussichtlichen Zeitpunkt können noch keine Angaben gemacht werden.</p>

7 Zustandsmerkmale

7.1 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	GFZ
471	1298	0,36

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 in der Regel nur ungenügende Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung stehen.. 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.

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.

<p>Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)</p>	<p>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.</p>
<p>Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV)</p>	<p>Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch.</p>
<p>Konsequenz für die Vorgehensweise</p>	<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 201

<p>Art des Gebäudes</p>		<p>Einfamilienhaus (mit Einliegerwohnung)</p>
-------------------------	---	---

Konstruktionsart	massiv
Baujahr	ca. 1972/73 (Aktenlage)
Geschoss	Teilunterkellerung Erdgeschoss Dachgeschoss
Keller	Teilunterkellerung
Dachform	Satteldach mit Gaubenband
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Dachkonstruktion	vermutlich Holz
Geschossdecken	massiv
Deckenbeläge	Putz, Verkleidung
Treppen	massiv mit Naturstein, Stahl-Wendeltreppe vom EG in DG mit Holztrittstufen, Kellertreppe massiv ohne Belag
Fußboden	Estrich
Bodenbeläge	Teppiche, Teppichboden, Fliesen, Naturstein,
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Sichtmauerwerk mit Anstrich
Innenwände	vermutlich überwiegend massiv
Wandbekleidungen	Putz mit Anstrich, Tapeten, Fliesen, Verkleidungen
Fenster	ältere Holzfenster mit schusssicherem Glas (z.T. blind), Studio-Dachfenster, Glasbausteine Schiebetüren im Terrassenbereich
Türen	Eingänge Holz mit Anstrich Zimmer glatt gesperrte Holztüren, Glastüren sonst Furniertüren, Stahltüren usw.
Tore	Stahlfeder-Schwinger (vermutlich elektrisch) mit Beschichtung
Heizung	Öl-Zentralheizung mit Tank im Keller
Heizkörper	überwiegend Flachkörper, Rippenheizkörper mit Thermostaten,
Wärme- und Schallschutz	augenscheinlich dem Baujahr entsprechend
Elektro	soweit ersichtlich gehobener Standard dem Baujahr entsprechend

Sanitär	EG DG	Gäste WC vermutlich 2 Bäder (konnte nur z.T. eingesehen werden)
Hausanschlüsse	Strom, Wasser	
Hausentwässerung	Kanal	
besondere Bauteile / Einrichtung	großer Außenkamin, Überdachung, offener Kamin im Wohnzimmer usw.	

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. Die Aufstellungen erheben keine Anspruch auf Vollständigkeit

11 Außenanlagen

Diverse Anschlüsse und Leitungen, Eingangsbefestigung, Grünflächen, usw. Der Sachverständige setzt die Außenanlagen pauschal mit

5 %,

gemessen am Gebäudezeitwert, an.

12 Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)

Bewertungsjahr	2024
theoretisches Baujahr ca.	1974
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

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 (§ 8 (3))

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 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:

- Schiefer-Gaupenverkleidung z.T. schadhaft
- Verglasung der alten (schusssicheren) Fenster z.T. blind
- Fenster von außen aufarbeiten
- einzelne Schäden an Türen
- z.T. malermäßige Erneuerung
- diverse Kleinarbeiten

Der Wert der Schäden wird grob überschlägig mit

15.000,00 €

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 (§ 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 Baulast 47: <ul style="list-style-type: none">- Abstandsbaulast zugunsten Flurstück 71 Die Baulast liegt heute auf dem Flurstück 360 (Splitterfläche) auf. Die Baulast tangiert nicht den Verkehrswert des Grundstücks.
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 ist 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, da nicht alle Räume besichtigt werden konnten).
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 möglich, es konnten allerdings **nicht alle Räumlichkeiten eingesehen** werden. 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

10 %

in Ansatz gebracht.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Wohngebiet - Randgebiet Lintorf
Zustand Gebäude und Außenanlagen	- augenscheinlich überwiegend nutzbar - Ausstattung ehemals gehoben, mittlerweile in die Jahre gekommen und z.T. vernachlässigt
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs in Lintorf - weitere Einkaufsstrukturen in Mitte - viele Schulformen im Umfeld - alle infrastrukturellen Einrichtungen innerhalb der Stadt
Straßenanbindung	- über leistungsfähige Straßen zur A 52, A3

öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ca. 0,2 km entfernt
----------------------------	--------------------------------------

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 folgenden Richtwert aus:

Angaben zum Richtwert

Bodenrichtwert zum 01.01.2024	500,00 €/m²
Lage (Richtwertzone)	2020
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebf
Nutzungsart	Wohnen
Geschosszahl	I
GFZ	0,1

15.1 Flurstück 201 (Wohnhaus)

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage	Schumannsdieken	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	ebf.	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral

Geschosse	I	vergleichbar/wertneutral
GFZ	0,4	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m ²	500,00
* Grundstücksfläche in m ²	1.298
= Bodenwert Flurstück 201 in €	649.000,00

15.2 Flurstück 360 (Rohbauland)

Bodenrichtwert in €/m ²	500,00
* Anpassungsfaktor Rohbauland belastet, baurechtlich relevant	0,60
* Grundstücksfläche in m ²	203
= Bodenwert Flurstück 360 in €	60.900,00

16 Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV) nur Flurstück 201

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 Anbie-

ter. 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 Eingangsgroßen

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.

Zuordnung	Fläche in m ²
Keller	150,57
Erdgeschoss	261,75
Dachgeschoss	209,35
Gebäude gesamt	621,67

16.5 Berechnung des Sachwertes nur Flurstück 201

01	Gebäude	Wohnhaus
02	Bruttogrundfläche (BGF) m ²	621,67
03	* Normalherstellungskosten gewichtet in €/m ²	830,00
04	* Baukostenindex (Basis 2010 gerundet)	1,825
05	= Gebäudeherstellungswert in €	941.674,63
06	Alterswertminderung in %	62,50
07	- Alterwertminderung in €	588.546,65
08	= Gebäudezeitwert in €	353.127,99
09	+ Außenanlagen 5 % in €	17.656,40
10	+ besondere Bauteile (Zeitwert) in €	10.000,00
11	+ Bodenwert in €	649.000,00
12	= vorläufiger Sachwert in €	1.029.784,39
13	* Marktanpassungsfaktor	1,03
14	= marktangepasster vorläufiger Sachwert in €	1.060.677,92
15	- Wert der schadhaften Bauteile in €	15.000,00
15	- 10 % Risikoabschlag in €	106.067,79
16	= Sachwert in €	939.610,13

17 Ertragswertverfahren nur Flurstück 201

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 Eingangsgroßen

In der Hauptsache ist der Ertragswert die Summe der Ertragswerte der baulichen Anlagen, abgezinst auf den Bewertungsstichtag, zuzüglich des Bodenwertes. Die zur Berechnung notwendigen Eingangsgroßen 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)

Gemäß Marktbericht wird für frei stehende Einfamilienhäuser eine mittlere Miete (siehe Liegenschaftszins) von 12,47 €/m² veranschlagt. Gemäß statistischer Erhebung liegt die Miete bei 13,34 €/m² (+- 1,31)

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

12,50 €/m²

eingeschätzt.

Eine Auswertung der Mietangebote wird vernachlässigt, da aufgrund des unsteten Marktes, die Angebote nicht den Markt widerspiegeln, sondern überwiegend spekula-

tiv 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

150,- €

für die Doppelgarage ausgegangen.

17.4 Angaben zu den Wohnflächen

Die nachfolgend aufgeführten Wohnflächen basieren auf den amtlichen Genehmigungsunterlagen, eine Verifizierung vor Ort war nicht möglich, da nicht alle Räumlichkeiten besichtigt werden konnten. Die amtlichen Berechnungen zu Wohn- und Nutzflächen wurden entsprechend übernommen. Gewähr für die Richtigkeit muss daher abgelehnt werden.

Haus/Geschoss	Wohnflächen gesamt
Erdgeschoss	155,65
Dachgeschoss	93,44
gesamt rund	249,09

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 12,9 % angesetzt.

Im Weiteren wird, in Abweichung vom Marktbericht, pauschal von

20 %

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 frei stehende Einfamilienhäuser wird im Marktbericht ein Zins von 2,6 % genannt.

Die Berechnung basiert auf folgenden Werten:

- Miete 12,47 €/m²
- RND 39 Jahre
- Fläche 176 m²
- Bew. Kosten 12,9 %

Zinserhöhend können wirken:

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

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen mit

3,0 %

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 % (3 %)
n = Restnutzungsdauer in Jahren (30 Jahre)
q = 1 + p/100 (1,03)

Berechnung: $V = \frac{1,03^{30} - 1}{1,03^{30} * (1,03 - 1)}$

V = 19,60

17.8 Berechnung des Ertragswertes nur Flurstück 201

01	nachhaltig erzielbare Miete in €/m ²	12,50
02	* Wohnfläche in m ²	249,09
03	= monatliche Miete in €	3.113,63

04	*	Monate im Jahr	12,00
05	=	jährlicher Rohertrag aus Wohnraum in €	37.363,50
06	+	jährliche Garagenmiete (12*150,-) in €	1.800,00
07	=	Rohertrag gesamt in €	39.163,50
08	-	20 % Bewirtschaftungskosten in €	7.832,70
09	=	jährlicher Reinertrag in €	29.530,80
10	-	Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	10.470,00
11	=	jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage in €	19.060,80
12		Restnutzungsdauer in Jahren	30
13		Liegenschaftszinssatz in %	3,00
14	*	Vervielfältiger	19,60
15	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	373.591,68
16	+	Bodenwert zugeordnet in €	349.000,00
17	+	Bodenwert Rest in €	300.000,00
18	=	vorläufiger Ertragswert in €	1.022.591,68
19	-	Wert der schadhaften Bauteile in €	15.000,00
20	-	10 % Sicherheitsabschlag in €	102.259,17
21	=	Ertragswert in €	905.332,51

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 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 des unbebauten Grundstücks 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:

Lintorf, Flur 9, Flurstück 201 (Wohnhaus mit Garage)	940.000,00 €
Lintorf, Flur 9, Flurstück 360 (unbebaut)	61.000,00 €

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 23.07.2024

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: Vorderansicht



Foto 2: Hauseingang



Foto 3: Gebäude--
rückseite