
Thomas Röttger

Architekt



Diplom-Ingenieur

Von der AKNW öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Goebenstraße 11
51643 Gummersbach
Telefon 02261 / 65420
Telefax 02261 / 64544
e-mail: roettger-sv@t-online.de

Verkehrswertgutachten

Nr. 5895/2024

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bergisch Gladbach
Aktenzeichen 034 K 005/23
Schloßstraße 21**

51429 Bergisch Gladbach

Objekt:

**bebautes Grundstück
Einfamilienhaus als Doppelhaus-
hälfte mit angebauter Garage
Talstraße 32
Weiden
51515 Kürten**

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

6. 2. 2024

Verkehrswert:

272.000 €



Ansicht von Nordwesten



Garage - Ansicht von Nordwesten

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von der Originalversion nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, pp.) oder persönliche Angaben enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02204-9529731) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bergisch Gladbach einsehen.

Vorbemerkungen

Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch).

Wesentliche rechtliche Grundlagen zur Erstellung dieses Gutachtens

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
LBauO NRW	Landesbauordnung NRW
Wo FIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
SW-RL	Sachwertrichtlinien
II. BV	zweite Berechnungsverordnung
Grundstücksmarktbericht des Bodenrichtwertkarte	Rheinisch-Bergischen Kreises

Allgemeine Angaben

Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das Grundstück:
	Ort : Weiden
	Straße : Talstraße 32
	Gemeinde : Kürten
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden und der baulichen Nebenanlagen im Zuge der Zwangsversteigerung.
Auftragserteilung	Der Auftrag wurde erteilt am : 07.12.2023
Ortsbesichtigung	wurde durchgeführt am : 06.02.2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Anwalt eines Bruchteils-Eigentümers sowie der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin

Das Gebäude konnte auf Grund Nichterscheinens der Eigentümer nicht von innen besichtigt werden.

Grundstücksangaben

Grundbuchamt	Amtsgericht Bergisch Gladbach	
Grundbuch von	Kürten	
Grundbuchblatt	65	
Grundbuchdaten	Ablichtung vom	11.12.2023

Bestandsverzeichnis

Bestands- verz. lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.	Art	Größe
2	Kürten	5	29	Gebäude- und Freifläche, Talstraße 32	545 qm

insgesamt, im Folgenden als Grundstück bezeichnet	545 qm
---	--------

Abteilung I Eigentümer

Abteilung II lfd.Nr.6 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 034K005/23) Eingetragen am 12.10.2023.

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierungen bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulasten Lt. Auskunft des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 19.12.2023 ist für das Grundstück keine Baulast eingetragen.

Altlasten Im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des Rheinisch-Bergischen Kreises ist lt. Auskunft vom 11.01.2024 keine Eintragung für das hier betreffende Grundstück vorhanden.

Das Altlastenkataster gibt den aktuellen Erfassungsstand wieder. Daraus kann jedoch keine Altlastenfreiheit abgeleitet werden. In der nachfolgenden Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück altlastenfrei ist.

Nicht eingetragene Rechte

Sonstige, nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Das Wohngebäude steht am Tage der Ortsbesichtigung seit längerer Zeit leer.

Denkmalliste Denkmalschutz besteht für das Gebäude nicht.

Maßnahmegebiet Das Grundstück ist derzeit nicht in eine Bodenordnungsmaßnahme (z.B.Flurbereinigung oder Umlegungsverfahren) einbezogen.

Allgemeine Merkmale des Grundstücks

Grundstücksart	Es handelt sich um ein Wohnbaugrundstück.
Lage	Die Grundstücke liegen in Weiden, einer Ortschaft innerhalb der Gemeinde Kürten. Die Gesamteinwohnerzahl der Gemeinde Kürten mit allen 69 zugehörigen Ortschaften beträgt ca. 20.000.
Entfernungen	<p>Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gemeindeverwaltung, Kindergarten, Grundschule und eine Gesamtschule gibt es in dem ca. 2 km entfernt liegenden Hauptort Kürten.</p> <p>Weiterhin befinden sich Grundschulen in den Orten Kürten Biesfeld und Kürten Olpe, ca. 6,6 km und ca. 4,3 km entfernt.</p> <p>In Bergisch Gladbach, ca. 14 km entfernt, gibt es ein Gymnasium und eine Realschule.</p> <p>Das Zentrum von Köln ist ca. 30 km entfernt.</p>
Verkehrslage	Die überörtliche Verkehrsanbindung des Grundstücks kann als mäßig gut bezeichnet werden. Die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A3 "Köln-Dellbrück" ist ca. 21 km und zur A1 "Burscheid" ca. 17 km entfernt.
Lagequalität	Reine Wohnlage, eine Geschäftslage ist nicht gegeben.
Nachbarschaft	Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern in Reihen- und Doppelhaus-Bauweise.
Immissionen	keine
Erschließung	Das Grundstück grenzt mit seiner Nord-Nordwestseite (im Folgenden Nordseite genannt) an die öffentliche "Talstraße" und wird auch von dieser angedient. Die Straße ist mit Schwarzdecke ohne Bürgersteige ausgebaut.
Versorgung	Die Versorgung des Wohngrundstücks ist mit Anschlüssen für Strom, Wasser und Telefon an die öffentlichen Netze gesichert.
Entsorgung	Die Entsorgung erfolgt durch Einleitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation.

Anliegerkosten	<p>Anliegerkosten wurden laut Auskunft der Gemeinde Kürten vom 20.12.2023 dem derzeitigen Erschließungszustand entsprechend abgegolten.</p> <p>Straßenbaubeiträge können für einen späteren Straßenausbau noch erhoben werden (nach § 8 Kommunalabgabengesetz - KAG). Zur Zeit ist jedoch kein weiterer Ausbau geplant.</p>
Bebauung	<p>Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit angebauter Garage bebaut.</p>
Grundstücksschnitt	<p>Das Grundstück hat einen leicht unregelmäßigen, annähernd rechteckigen Zuschnitt. Im Straßenbereich hat es eine Grenzlänge von ca. 15 m, die Tiefe liegt an der Westgrenze bei 44m. Durch den Verlauf der Ostgrenze nach innen weist das Grundstück nach ca. 20m Tiefe nur noch eine Breite von ca. 11m auf. Im Süden zeigt sich dann wieder eine Breite von ca. 12m.</p>
Oberfläche	<p>Das Gelände fällt leicht nach Nordosten hin ab. Das Gefälle wird durch die Bebauung aufgefangen.</p>
Baugrund	<p>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es wird nachfolgend von tragfähigen und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.</p>

Baurechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan:	<p>Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.</p>
Bebauungsplan :	<p>Es besteht kein Bebauungsplan.</p> <p>Eine weitere Bebauung hat sich nach § 34 Baugesetzbuch zu richten.</p> <p>Der § 34 sagt im wesentlichen aus, dass sich eine Bebauung an der bestehenden Nachbarbebauung zu orientieren hat.</p>

Wertermittlung des Grund und Bodens

Die Bewertung des Grund und Bodens soll gemäß der ImmoWertV durchgeführt werden. Hierbei wird dem Vergleichswertverfahren der Vorzug gegeben. Die Vergleichswerte, wobei auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

Da die Vergleichsgrundstücke in aller Regel mehr oder weniger von dem Bewertungsgrundstück geringfügig abweichen, ist der Wert des Vergleichsgrundstücks oder des fiktiven Richtwertgrundstücks mit Hilfe von Zu- und Abschlägen auf das Bewertungsgrundstück umzurechnen.

Die hierbei zur Anwendung kommenden Zu- oder Abschläge werden in Prozenten vorgenommen und beruhen weitgehend auf Erfahrungssätzen, welche teilweise auch in der einschlägigen Literatur wiedergegeben sind. Die umliegenden Bodenrichtwerte und bekannt gewordenen Verkaufswerte aus dem engeren Raum des Bewertungsgrundstücks, soweit sie für das Vergleichswertverfahren geeignet waren, sind in den Ausgangswert mit einbezogen worden. Aus Gründen des Datenschutzes ist eine genaue Bezeichnung der Vergleichsgrundstücke nicht möglich.

Bodenwertermittlung

Nachfolgend aufgeführter Bodenrichtwert wurde der Bodenrichtwertkarte unter www.boris.nrw.de entnommen.

Stichtag: 01.01.2023

280,00 €/qm

ist als Bodenrichtwert für Grundstücke in der betreffenden Richtwertzone in Kürten - Weiden ermittelt worden.

Merkmale des Richtwertgrundstücks:

Grundstücksart:	=	W - Wohnbaufläche
Größe Richtwertgrundstück	=	500 - 600 qm
Baureife	=	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	=	1- bis 2-geschossig

Ableitung des Bodenwertes

Der für die Bewertung herangezogene Richtwert muss je nach Lage und Erschließung an das zu bewertende Grundstück angeglichen werden.

Die Größe des Grundstücks entspricht der des Richtwertgrundstücks, hier ist also kein Zu- oder Abschlag notwendig.

Für den langgestreckten, schmalen Zuschnitt des Grundstücks wird ein Abzug vorgenommen.

Richtwert	€/qm	280,00
Abweichung i.d. Erschließung	€/qm	
	bleiben €/qm	280,00
Abweichung in der Lage	%	
	bleiben €/qm	280,00
Abweichung Grundstücksschnitt	%	-5%
	bleiben €/qm	266,00
Abweichung in der Größe	Faktor	1,000
	bleiben €/qm	266,00
Abweichung wegen Immissionen	%	
	bleiben €/qm	266,00

Aufgrund der vorgefundenen Bewertungsmerkmale in Verbindung mit dem Bodenrichtwert, unter der besonderen Beachtung der Grundstückssituation, erkenne ich den Wert des Grund und Bodens auf 266,-- €/qm.

Berechnung :

Bauland	545 qm	.	266,00 €/qm	=	144.970 ,-- €
---------	--------	---	-------------	---	---------------

Bodenwert	545 qm				144.970 ,-- €
------------------	---------------	--	--	--	----------------------

Gebäudebeschreibung

Die Baubeschreibung wird nur in soweit durchgeführt, wie sie für die Beurteilung des Gebäudestandards im Rahmen der gutachtlichen Ermittlung notwendig ist. Hierbei sind auch nur die vorherrschenden Ausführungen, die in einzelnen Bereichen abweichen können, beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen. Die Baubeschreibung sollte daher nicht als Gegenstand und Grundlage von Vertragsvereinbarungen gelten. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

Allgemeines (lt. Baubeschreibung bzw. äußerem Eindruck)

Gebäudeart	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit angebauter Garage in 2-geschossiger, gemischter Massiv-Holzbauweise (lt. Baubeschreibung) mit Unterkellerung und nicht ausgebautem Satteldach. Garagen-Anbau auf der KG-Ebene in massiver, 1-geschossiger Bauweise mit Flachdach. Überdachte Terrasse in Holzständerwerk mit flach geneigtem Pultdach. KG: Waschküche, Heizungs- und Heizöllagerraum, Flur, Garage. EG: Eingangsvorbau, Diele, Toilette, Küche, Wohn-Essraum und überdachte Terrasse. OG: Flur, Bad, 2 Zimmer, Kammer (Bezeichnung in Zeichnung: Kinderschlafräum). DG: nicht ausgebaut
Baujahr	Bauschein Nr. 729/1960 vom 01.01.1961 - Neubau eines Einfamilienhauses Gebrauchsabnahmeschein vom 17.01.1963 Antrag auf Rohbauabnahme vom 29.11.1961, als rechnerisches Baujahr wird das Jahr 1962 in die Bewertung eingeführt. Bauschein Nr. V - 729/1960 vom 28.03.1969 - Errichtung einer Garage Gebrauchsabnahme mit Mängeln von 1971. Gebrauchsabnahmeschein vom 20.09.1972, rechnerisches Baujahr 1971. Baugenehmigung Nr. 63 20 - 92070601 vom 10.08.1992 - Überdachung der Terrasse Schlussabnahme am 12.11.1992
Nutzungsdauer	Entsprechend der verwendeten Baustoffe und des Zustandes wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus mit Garage und Terrassenüberdachung in die Bewertung eingeführt. Die Garage und die Terrassenüberdachung sind an das Wohnhaus angebaut worden und gehen auf Grund der "Schicksalsgemeinschaft" mit der gleichen Nutzungsdauer in die Bewertung ein.

Restnutzungsdauer Nach ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die wesentliche Verbesserungen der Wohn- bzw. sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

In den aktuellen Sachwertrichtlinien und den geltenden AGVGA-NRW sind vereinfachte und einheitliche Verfahren (Tabellen) zur Abschätzung der Restnutzungsdauer (RND) entwickelt worden.

Aus den o.g. Tabellen lässt sich für Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 30 bis 90 Jahren die Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der erfolgten Modernisierungsmaßnahmen abschätzen.

Die Tabellen basieren auf der Annahme, dass die Restnutzungsdauer um maximal 70 % der Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Über die normalen Instandhaltungsarbeiten hinaus wurden am Gebäude, soweit von außen erkennbar im Wesentlichen folgende Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten vorgenommen:

Es wurden neue Fenster eingesetzt,
Der Blick durch das Wohnzimmerfenster, von der Außentreppe aus, zeigte begonnene Renovierungsarbeiten einschließlich neuer Elektroinstallation.

Die Wand zwischen Küche und Wohnraum wurde herausgenommen.

Modernisierungselemente	max. Punktzahl	erreichte Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung der Bäder	2	
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,00
Maximale Punktzahl = 20	Summe	2,00

Anhand der so ermittelten Punkte lässt sich das Objekt in Modernisierungsgrade einteilen.

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

Da im Gebäude offensichtlich gearbeitet wurde, wird nachfolgend ein **Modernisierungsgrad 2** in die Bewertung eingeführt.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	1	2	3	4	5
	modifizierte Restnutzungsdauer				
	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
62		26			
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
über 80	12	21	32	44	56

Aus der obigen Tabelle lässt sich unter Einstufung in der Spalte Modernisierungsgrad = 2 und dem Ursprungsalter von 62 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 26 Jahren ermitteln.

rechnerische Restnutzungsdauer	26 Jahre
Bewertungsjahr	+ 2024
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	- 80 Jahre

ergibt das rechnerische Baujahr **1970**

Ausstattung und Ausführung

Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit angebauter Garage

Fundamente	Nicht erkennbar, Streifenfundamente in Stampfbeton unterstellt.
Wände	Lt. Baubeschreibung: KG in Schwerbetonstein-Mauerwerk, Kamin in Ziegelsteinmauerwerk, EG und OG in doppeltem Ziegelsteinmauerwerk mit Luftschicht, Trennwand zwischen den Doppelhaushälften in Kalksandsteinmauerwerk; Innenwände aus Holzständerwerk und tlw. aus Bimssteinplatten. Garage Betonsteinmauerwerk lt. Baubeschreibung.
Decken	Lt. Zeichnung Stahlbetondecke über dem KG, sonst Holzbalkendecken. Garage Hohlkörperträgerdecke lt. Baubeschreibung.
Treppen	lt. Baubeschreibung Holztreppe in Hartholz zum KG und zum OG, Holzeinschubtreppe zum DG.
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt, Dachrinnen und Fallrohre in Zink, Schneefanggitter. Garage Flachdach mit Schieferattika.
Außenflächen	Überwiegend Klinkerverkleidung, tlw. Schieferflächen. Garage Klinkerverkleidung an der Vorderseite.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Außenfensterbänke in Aluminium, Badezimmer mit Rollläden. Große Fensterfläche bzw. Tür zur Terrasse hin.
Türen	Hauseingangstür als Aluminium-Rahmentür mit Ornamentglas. Innentüren lt. Baubeschreibung Sperrholztüren, soweit noch vorhanden.
Tore	Deckenschwingtor aus Stahlblech zur Garage.
Fußboden, Innenwände und Decken	Unbekannt, soweit von außen erkennbar, begonnener Renovierungszustand. Garage Zementestrich lt. Baubeschreibung
Sanitäre Inst.	Lt. Baubeschreibung und Zeichnung: EG mit Toilette, OG Bad mit Einbauwanne, KG Bodeneinlauf in der Waschküche. Waschmaschinenanschluss in der Waschküche unterstellt.

Heizung	Warmwasserzentralheizung unterstellt.
Elektroinstallation	Normale, baujahrentsprechende, aber lt. Baubeschreibung einfache Ausstattung mit einer Brennstelle je Raum.
Sonstiges	<p>Eingangsvorbau: Holzständerwerk, Fenster Glasbausteine, Dach Holzkonstruktion mit Schiefer-Eindeckung und Zinkrinnen, Boden Betonplatten. Dachuntersicht mit Profilbrettern verkleidet, mit eingebauten Strahlerleuchten.</p> <p>Eingangstreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Betonplatten sowie Seitenmauer mit Natursteinriemchen verkleidet.</p> <p>Lt. Baubeschreibung Einbauschränke in den Kinderzimmern.</p>

Einbauküchen sind nicht Bestandteil der Bewertung.

Überdachte Terrasse

Konstruktion	Holzständerwerk
Dach	Holzkonstruktion lt. Baubeschreibung als flach geneigtes Pultdach, Eindeckung Bitumenpappe auf Spanplatten, Schieferattika.
Fenster	Die über das Wohnhaus nach Osten hinausgehende Fläche wurde mit Glasbausteinen geschlossen. Die östliche Seitenwand wurde ebenfalls geschlossen.

Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass bis auf die festgestellten Mängel die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstückselemente (z.B. Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, des Schall und Wärmeschutzes, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile) wird ausgeschlossen. Zerstörende Eingriffe in die Bausubstanz wurden nicht vorgenommen.

Baumängel/Bauschäden

Es wurden einige Baumängel / Bauschäden vorgefunden, die einen über die Alterswertabschreibung hinausgehenden Wertabzug begründen.

Diese sind im Wesentlichen:

Wohnhaus

Das Dach des Wohnhauses zeigt Moosansätze, das Dach des Eingangsvorbaus ist ebenfalls bemoost, das Holzständerwerk zeigt Anstrichschäden.

Das Klinkermauerwerk und die Schieferflächen am Haus sind verfärbt bzw. zeigen Grünbelag, zudem ist das Klinkermauerwerk bei der Eingangstreppe an einer Stelle eingebrochen und die Fugen bröckeln aus.

Die Fuge zwischen Eingangstür und Bodenbelag des Eingangsvorbaus ist gerissen.

In den Fugen der Außentreppe hat Brombeergestrüpp gewurzelt.

Garage

Das Klinkermauerwerk an der Garagenfront und das Tor ist verfärbt bzw. zeigt Grünbelag.

Die Natursteinriemchen an der Stützmauer links neben der Garage sind verfärbt.

Für die nicht erfolgte Innenbesichtigung wird ein Abschlag vorgenommen. Hierin enthalten ist auch der begonnene, augenscheinlich umfangreiche Renovierungszustand, überwiegend geschlitzte Wandbereiche, fehlende Wand- und Bodenbeläge etc. unterstellt, da beim Blick durch das Fenster nur der Wohnzimmerbereich zu erkennen war.

Außen

An der Stützmauer neben der Einfahrt bröckeln die Fugen aus und die Außenlampe ist abgebrochen.

Die Bodenbefestigung der Einfahrt ist vollständig mit Efeu überwuchert. Zudem lagert in der Einfahrt ein Stapel aufgeweichter Gipskartonplatten.

Die Schäden an den Außenanlagen sind in den Zeitwerten enthalten. Siehe "Außenanlagen".

<u>Grundrissgestaltung</u>	Der Grundriss der Wohnung entspricht den heutigen Wohnansprüchen.
<u>Energetische Qualität</u>	<p>Mit der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) werden seit dem 1. Mai 2014 hohe Ansprüche an die energetische Qualität gestellt. Im Wesentlichen sind folgende Vorschriften zu berücksichtigen:</p> <p>Bestimmte Grenzwerte EnEV (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) für Außenbauteile müssen eingehalten werden.</p> <p>Ab dem 31. Dezember 2019 dürfen die meisten elektrisch betriebenen Speicherheizsysteme nicht mehr betrieben werden; dies gilt überwiegend auch für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind.</p> <p>Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen in unbeheizten Räumen müssen, soweit sie zugänglich sind, gedämmt werden.</p> <p>Bei der nachträglichen Dämmung oberster Geschossdecken über beheizten Räumen bzw. der darüber liegenden Dächer darf ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten werden und eine Änderung von Außenbauteilen darf nicht zu einer Veränderung der energetischen Qualität des Gebäudes führen.</p> <p>Im Zuge dieses Gutachtens kann keine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der damit verbundenen Kosten erstellt werden; hierzu ist ein entsprechender Fachingenieur zu beauftragen.</p> <p>Es wird jedoch davon ausgegangen, dass, bezogen auf die heutigen Anforderungen, aus energetischer Sicht ein erheblicher Mangel besteht. Dieser Umstand wird bei der Bewertung unter wirtschaftliche Wertminderung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. § 13 EnEV (Energieeinsparverordnung) wurde nicht übergeben.</p> <p>Es wird im Zuge dieser Bewertung der diesbezüglich vorgefundene Gebäudezustand berücksichtigt.</p>

Bewertung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die Bewertung der baulichen und der sonstigen Anlagen erfolgt nach den §§ der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) als Sachwert bzw. als Ertragswert. Zu den baulichen Anlagen gehören Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen. Sonstige Anlagen sind z. B. parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen.

Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, die nach Bauart und Ausstattung üblicherweise weder zur Vermietung bestimmt noch auf Erzielung einer Rendite ausgerichtet sind. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Der Herstellungswert der Gebäude und besonderen Betriebseinrichtungen wird in der Regel über die Normalherstellungskosten eines Basisjahres und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, über die Bruttogrundfläche oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude und den Preisindex des Statistischen Bundesamtes ermittelt. Vom Herstellungswert sind Wertminderungen wegen Alters, Baumängel und Bauschäden, sowie sonstiger wertbeeinflussender Merkmale durch Abzüge vorzunehmen, um den Wert der Gebäude und der sonstigen Betriebseinrichtungen zu erhalten. Die Wertminderung für Bauschäden ist nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch, sondern ist als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäß unterhaltenem Bauteil gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen.

Der Wert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, aus Erfahrungssätzen als pauschalierter Zeitwert ermittelt.

Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

Erläuterungen der verwendeten Begriffe in nachfolgenden Berechnungen

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten werden entsprechend der Wertermittlungsliteratur und einer eigenen Preisermittlung entsprechend der Baubeschreibung eingesetzt. Bei dieser Ermittlung werden je nach Ausstattung und der Bauart des jeweiligen Bauteils Preise auf der Basis 2010 = 100 zugrunde gelegt.

Baunebenkosten

Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten. Sie umfassen im Wesentlichen Architekten und Ingenieurhonorare, Kosten der Baugenehmigung und sonstige Gebühren. Baunebenkosten sind von den Gesamtkosten der baulichen Anlagen abhängig. Sie betragen je nach Gebäudeart und Ausstattung 8 bis 20%.

Alterswertabschreibung

Die Wertminderung wegen Alters (technische Wertminderung) bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage; sie wird in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes ausgedrückt.

Marktanpassung

Die Ergebnisse der Wertberechnungen der einzelnen Verfahren sind in aller Regel nicht mit den Marktpreisen identisch. Deshalb wird das Rechenergebnis des vorläufigen Sachwertes an die jeweiligen Marktverhältnisse angepasst. Hierbei sind die Marktuntersuchungen durch belegbare Analysen des Grundstücksmarktes erforderlich. Sie liegen in Form eines Marktberichtes vor. Eine Anpassung der Ergebnisse des Ertragswertverfahrens wird nicht vorgenommen, da die wesentlichen Marktmechanismen im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete und dem Liegenschaftszins berücksichtigt wurden.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Baumängel/Bauschäden sind in der jeweiligen Baubeschreibung unter 'Bau- und Unterhaltungszustand' sowie unter Instandsetzungsarbeiten aufgeführt. Die Wertminderung für Bauschäden ist nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch, sondern ist als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßem instand gehaltenen Bauteil gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen.

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere bei wirtschaftlicher Überalterung werden in einem Vomhundertsatz ausgedrückt. Begründet wird eine Minderung beispielsweise infolge von nicht mehr zeitgemäßer Grundrisseinteilung oder überhöhter bzw. niedriger Geschosshöhen.

Aufstellung der bebauten Fläche :

Die Maße wurden den Bauzeichnungen entnommen, siehe Anlage.

Wohnhaus	6,70	.	7,47	=	50,05	qm
	0,25	.	1,00	=	0,25	qm
Garage	3,75	.	7,47	=	28,01	qm
	-0,25	.	1,00	=	-0,25	qm
Terrasse	8,00	.	4,00	=	32,00	qm
					110,06	qm
					110,06	qm

Berechnung der Brutto - Grundfläche gem. DIN 277 (Novellierung von 2005) :

Ursprungsgebäude

KG	6,70	.	7,47	=	50,05	qm
	0,25	.	1,00	=	0,25	qm
EG	6,70	.	7,47	=	50,05	qm
	0,25	.	1,00	=	0,25	qm
OG	6,70	.	7,47	=	50,05	qm
	0,25	.	1,00	=	0,25	qm
DG	6,70	.	7,47	=	50,05	qm
	0,25	.	1,00	=	0,25	qm
gesamt				=	201,20	qm
					201,20	qm

Garage

KG	3,75	.	7,47	=	28,01	qm
	-0,25	.	1,00	=	-0,25	qm
gesamt				=	27,76	qm
					27,76	qm

Terrasse

EG	8,00	.	4,00	=	32,00	qm
					32,00	qm

Eingangsvorbau

ca.	1,50	.	1,80	=	2,70	qm
					2,70	qm

Grundlagen : Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit angebauter Garage

<u>Wohnhaus</u>	Typ	Einfamilienhaus	2.12
	Baujahr rechnerisch		1970
	Typ	Einzelgaragen	14.1
	Baujahr rechnerisch		1970

Auf der Grundlage der NHK 2010 hält der Unterzeichner hier unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards der Gebäude folgende Normalherstellungswerte für angemessen.

Wohnhaus, Standardstufe 2	595	,-- €/qm
Garage	485	,-- €/qm
Terrasse (überdacht)	300	,-- €/qm

Alter und übliche

Gesamtnutzungsdauer Das Alter wird entsprechend des Baujahres, aber auch des Zustandes der verwendeten Baustoffe sowie der Bauart und der Nutzungsdauer unter Berücksichtigung der Ortsüblichkeit eingeführt.

Bei älteren Gebäuden kann ein fiktives Alter in die Berechnung eingeführt werden, wobei es allgemein bei der altersbedingten Wertminderung auf das Verhältnis der Restnutzungsdauer zur üblichen Gesamtnutzungsdauer ankommt.

Restnutzungsdauer Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen errechnet sich hiernach aus Alter und Nutzungsdauer.

Alterswert-
abschreibung Die Alterswertabschreibung erfolgt linear nach der Formel:

$$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}} \times 100 = \text{Alterswertminderung in Prozent}$$

Index

Der zuvor ermittelte Wert entspricht den NHK 2010. Seit 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag hat eine Baupreientwicklung stattgefunden, die mittels Index des Statistischen Bundesamtes an den Stichtag anzupassen ist. Entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes beträgt der Bauindex (Basis 2015 = 100)

für Wohngebäude am Stichtag: 161,3

Umrechnung des Index von der Basis 2015 = 100 auf Basis 2010 = 100 zur Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Index 2015 = 100 für Wohngebäude zum Bewertungsstichtag = 161,3
 Index auf der Basis 2015 = 100 für das Jahr 2010 = 90,1

Rechnung:

$$\frac{161,3}{90,1} \times 100 = 179,0$$

Berechnung des vorläufigen Sachwertes für :
Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit angebauter Garage

Basiswerte

Brutto - Grundfläche	Wohnhaus	=	201	qm
	Garage	=	28	qm
	Terrasse	=	32	qm
Normalherstellungskosten (Index 2010 = 100)	Wohnhaus	=	595	€/qm
	Garage	=	485	€/qm
	Terrasse	=	300	€/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag	(Index 2010 = 100)	=	179,0	
Alter, rechnerisch		=	54	Jahre
übliche Nutzungsdauer		=	80	Jahre
Restnutzungsdauer		=	26	Jahre
lineare Alterswertminderung				
Altersabschreibung nach der Formel	$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}}$	x	100	= 67,5 %

Wohnhaus	201 qm	.	595 €/ qm	=	119.595	,--	€
Garage	28 qm	.	485 €/ qm	=	13.580	,--	€
Terrasse	32 qm	.	300 €/ qm	=	9.600	,--	€

besondere Bauteile

Eingangsvorbau	pauschal	=	4.000	,--	€
Eingangstreppe	pauschal	=	4.000	,--	€

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten		=	150.775	,--	€
Herstellungswert am Bewertungsstichtag bei einem Index = 179,0		=	269.887	,--	€
Wertminderung infolge Alter	= 67,5 %	=	-182.174	,--	€
mängelfreier Bauwert	Gebäude	=	87.713	,--	€

Zuschlag/ Abzug nach Marktanpassung für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Bezug auf die baulichen Anlagen:

Baumängel/Bauschäden (siehe 'Baulicher Zustand')		=	-8.000	,--	€
Wirtschaftliche Wertminderung	%	=		,--	€
Abzug für energetische Mängel (siehe 'Energetische Qualität')	-10 %	=	-8.771	,--	€
Sicherheitsabschlag		=	-25.000	,--	€

Wertermittlung der Außenanlagen

Zeitwerte

Entwässerungseinrichtungen

Kanalanschluss
einschließlich aller Grundleitungen = 2.500 ,-- €

Versorgungseinrichtungen

Hausanschluss für Strom 1.000 ,-- €
Hausanschluss für Wasser 1.000 ,-- €
Hausanschluss für Gas ,-- €
Hausanschluss für Telefon 100 ,-- € = 2.100 ,-- €

Bodenbefestigungen

Einfahrt Betonsteinpflaster pauschal = 1.000 ,-- €

Einfriedigungen

Sonstiges, nur Bauteile

2 Stützmauern an Garageneinfahrt in Beton mit
Natursteinriemchen verkleidet pauschal = 3.000 ,-- €

Gartengestaltung

soweit sichtbar:
Rasenfläche mit Brombeergestrüpp
Kirschlorbeerhecke ohne Wertansatz

Zeitwert der Außenanlagen : = **8.600 ,-- €**

Zusammenfassung der Sachwerte

Sachwert der baulichen Anlagen

Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, mängelfreier Bauwert	=	87.713	,-- €
Zeitwert der Außenanlagen	=	8.600	,-- €
Bodenwert	=	144.970	,-- €
<hr/>			
vorläufiger Sachwert	=	241.283	,-- €

Marktanpassung

In Anbetracht der Lage auf dem Immobilienmarkt sind zum Bewertungsstichtag mehr als die Sachwerte derartiger Grundstücke als Kaufpreis erzielbar.

Aus diesem Grunde muss der errechnete Sachwert mit Hilfe einer Anpassung an die derzeit herrschende Marktlage angeglichen werden.

Nach Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen gleich oder ähnlich gelagerter Objekte aus der jüngsten Zeit haben sich tlw. erheblich vom Sachwert abweichende Verkehrswerte ergeben.

Da in den vergangenen 1,5 Jahren die Immobilienpreise erheblich nachgegeben haben sind die Anpassungen durch die Sachwertfaktoren aus dem GMB 2023 für 2022 abweichend und eher moderat anzuwenden.

Unter den gegebenen Umständen halte ich zur Ermittlung des Verkehrswertes des zu bewertenden Grundstücks im Hinblick auf die z.Z. herrschende Marktlage eine Anpassung von Faktor 1,3 für angemessen.

vorläufiger Sachwert :	=	241.283	,-- €
Anpassung Faktor 1,3	=	313.668	,-- €
<hr/>			
angepasster Sachwert, mängelfrei	=	313.668	,-- €

Übertrag 313.668 ,-- €

Zuschlag/ Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel/Bauschäden pauschal -8.000 ,-- €

Wirtschaftliche Wertminderung
(siehe 'Grundrissgestaltung')

% von 87.713 € = ,-- €

Abzug für energetische Mängel
(siehe 'energetische Qualität')

-10 % von 87.713 € = -8.771 ,-- €

Sicherheitsabschlag und
unfertige Bauteile

= -25.000 ,-- €

Zuschlag/Abzug Gebäude gesamt -41.771 ,-- € -41.771 ,-- €

Sachwert Wohnhaus mit Garage 271.897 ,-- €

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise bei Renditeobjekten (z.B. Miethäusern) angewandt. Es setzt voraus, dass eine nachhaltige erzielbare Miete gegeben ist.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln. Der Bodenwert wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich wie folgt: Der Jahresrohertrag des Grundstücks wird um die Bewirtschaftungskosten vermindert. Der so errechnete Jahresreinertrag des Grundstückes ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu reduzieren, um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten. Dieser Betrag ist dann für die Zeit der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen auf der Basis des Liegenschaftszinses zu kapitalisieren. Daraus ergibt sich dann unter Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände der Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zur näheren Erläuterung der Begriffe Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und Kapitalisierung wird auf die §§ der ImmoWertV verwiesen. Von besonderer Bedeutung bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der marktgerechte Ansatz des Liegenschaftszinses. Dies ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktlich verzinst wird, er ist nicht vergleichbar mit dem Zinssatz auf dem Kapitalmarkt. Der Liegenschaftszins wird durch örtliche Untersuchungen ermittelt bzw. der einschlägigen Literatur entnommen.

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert, soweit nicht die besonderen Regelungen der ImmoWertV anzuwenden sind. Die nach dem beschriebenen Verfahren ermittelten Werte sind Ausgangswerte. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Erläuterungen der verwendeten Begriffe in nachfolgenden Berechnungen

Das Ertragswertverfahren beruht auf der Kapitalisierung der monatlichen Mieteinnahmen des Objektes, welche um die Bewirtschaftungskosten und den Bodenverzinsungsbetrag bereinigt werden. Danach erfolgt die Hinzuziehung des Bodenwertes. Hierzu zunächst die Erläuterung der zur Ertragswertermittlung herangezogenen Daten.

Mietwert / Pachtwerte

Hier werden ortsübliche und nachhaltig erzielbare Mieten angesetzt, welche aus den örtlichen Mietspiegeln oder aus bekannt gewordenen Vergleichsmieten entnommen worden sind.

Rohertrag

Der Rohertrag ermittelt sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung aus dem Ansatz der Mietansätze, bezogen auf ein Jahr.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die üblicherweise im langjährigen Durchschnitt aufzuwendenden Kosten eines Gebäudes. Sie setzen sich zusammen aus den Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Schönheitsreparaturen und den Kosten für Mietausfall. Diese Kosten können in Einzelpositionen erfasst, aber auch in einem Vomhundertsatz pauschaliert werden.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird nach Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt. Es ist ein Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser Zinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Er kann auch der einschlägigen Literatur entnommen werden. Zudem ist für diese Region der Zinssatz ermittelt und im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aus ihr und dem gewählten Liegenschaftszinssatz ergibt sich der Vervielfältiger.

Berechnung der Wohnflächen

nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01. Januar 2004

Die Maße wurden den Bauzeichnungen zur Erweiterung entnommen bzw. maßstabsgerecht aus diesen herausgemessen.

EG

Wohnraum	3,670	.	6,870	.	0,97	=	24,46 qm
Toilette	1,165	.	1,445	.	0,97	=	1,63 qm
Diele	1,060	.	4,230	.	0,97	=	4,35 qm
	0,250	.	0,700	.	0,97	=	0,17 qm
Küche	2,270	.	2,550	.	0,97	=	5,61 qm
	0,090	.	2,550	.	0,97	=	0,22 qm
Terrasse	4,000	.	7,800	.	0,25	=	7,80 qm

OG

Eltern	3,970	.	3,800	.	0,97	=	14,63 qm
Kind	3,970	.	3,075	.	0,97	=	11,84 qm
Kind	2,270	.	2,600	.	0,97	=	5,72 qm
Bad	2,270	.	1,875	.	0,97	=	4,13 qm
Flur	2,345	.	1,120	.	0,97	=	2,55 qm

= 83,11 qm

Ertragswertberechnung
Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit angebauter Garage

Unter Berücksichtigung der Lage, Gestaltung und Ausstattung des Gebäudes werden nachfolgende Mietsätze für angemessen gehalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzungen nicht identisch sind mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn und auch nicht geeignet sind, ein Mieterhöhungsverlangen zu Es handelt sich um Netto-Kalt-Mieten.

Wohnung	83 qm	.	9,00 €/qm	=	747 ,-- €
Garage	1 Stck	.	50,00 €/Stck	=	50 ,-- €
					<hr/>
Rohertrag monatlich					= 797 ,-- €
Rohertrag jährlich					= 9.564 ,-- €

Bewirtschaftungskosten umfassen insgesamt:

Grundsteuer	}	Diese Kosten werden üblicherweise zuzüglich zur Netto-Kalt-Miete vom Mieter getragen.
Müllabfuhr		
Straßenreinigung		
Schornsteinfeger		
Entwässerung		
Versicherungs-Beiträge		
Verwaltungskosten	}	Nicht vom Mieter einforderbare Kosten.
Instandhaltungskosten		
Mietausfallwagnis		
Sonstiges		

Nicht auf den Mieter umlegbarer Anteil an den Bewirtschaftungskosten:

22 % von	9.564 ,-- €	=	-2.104 ,-- €
<hr/>			
Reinertrag jährlich			= 7.460 ,-- €

Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages für das Bewertungsgrundstück entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der Objektart, -nutzung und Größe sowie des Standortes. = 1,80 %

Reinertrag jährlich 7.460 ,-- €

Reinertragsanteil des Bodens
 (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

anrechenbare Grundfläche 500 qm
 Bodenwert je qm 266 ,-- €
 Liegenschaftszinssatz 1,80 %

500 qm . 266 €/qm . 1,80 % = -2.394 ,-- €

Reinertragsanteil des Gebäudes = 5.066 ,-- €

Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 1,80 %
 u. einer Restnutzungsdauer von 26 Jahren
 entsprechend der Rentenbarwertformel:

$$R_E = R_A \times \frac{\frac{q^n - 1}{q - 1}}{q^n}$$

$$q = 1 + \frac{p}{100} = 20,62$$

p = Liegenschaftszinssatz
 n = Restnutzungsdauer

Gebäudeertragswert =
 Reinertragsanteil des Gebäudes . Vervielfältiger = 104.461 ,-- €

Abzug für Baumängel und Bauschäden = -8.000 ,-- €
 und Sicherheitsabschlag = -25.000 ,-- €
 (siehe auch Sachwertverfahren)

Ertragswert (Gebäude)
 Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit angebauter Garage = 71.461 ,-- €

Bodenwert: = 144.970 ,-- €

Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit angebauter Garage = **216.431 ,-- €**

V e r k e h r s w e r t :

Sachwert	271.897 ,-- €
Ertragswert	216.431 ,-- €

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des Bewertungsfalles. Dabei sind insbesondere die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zu beachten.

Da bei dem zu bewertenden Grundstück die Rendite nicht im Vordergrund steht, ist zur Verkehrswertfindung der Sachwert heranzuziehen.

Das mit fiktiven Mietsätzen durchgeführte Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall nur zur Unterstützung des Sachwertes.

Dies liegt auch in der allgemeinen Verkehrsauffassung begründet und ist in den einschlägigen Bewertungsleitlinien festgelegt.

Aufgrund der oben durchgeführten Berechnungen unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt schätze ich den Verkehrswert des

**bebauten Grundstücks mit Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte
und angebauter Garage
Talstraße 32 in 51515 Kürten - Weiden**

zum Stichtag : 6. 2.2024

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien wie folgt:

auf : 272.000 €

Gummersbach, den 11. März 2024

Der Sachverständige: