



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. 5949/2024

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bergisch Gladbach
Aktenzeichen 034 K 016/24
Schloßstraße 21**

51429 Bergisch Gladbach

Objekt:

- A) bebautes Grundstück
Einfamilienhaus
als Reihemittelhaus
Am Becher Busch 21 und
separates Garagengrundstück
B) mit Wegegrundstück
Weidener Straße**

**Weiden
51515 Kürten**

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

4. 9. 2024

Verkehrswerte :

- A) Wohngrundstück
Garagengrundstück
B) Wegegrundstück zu 1/4 Anteil

**271.700 €
6.380 €
32.720 €**



Wohnh. Ansicht von Südosten



Blick in den Garten



Garage Ansicht von Südwesten
mit (B) Wegegrundstück

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/EW-RL	Sachwert-/Ertragswertrichtlinien
II. BV	zweite Berechnungsverordnung
Grundstücksmarktbericht des Bodenrichtwertkarte	Rheinisch-Bergischen Kreises

Allgemeine Angaben

Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das Grundstück:
	Ort : Weiden
	Straße : Am Becher Busch 21
	Gemeinde : Kürten
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden und der baulichen Nebenanlagen im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Auftragserteilung	Der Auftrag wurde erteilt am : 01.07.2024
Ortsbesichtigung	wurde durchgeführt am : 04.09.2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	ein Mitglied der Erbengemeinschaft sowie der Unterzeichner mit Mitarbeiterin

Grundstücksangaben

Grundbuchamt	Amtsgericht Bergisch Gladbach		
Grundbuch von	Kürten		
Grundbuchblatt	395	und	398
Grundbuchdaten	Ablichtung vom		03.07.2024

Bestandsverzeichnis Grundbuchblatt 395

Bestands- verz. lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.	Art	Größe
Hausgrundstück 3	Kürten	5	80	Gebäude- und Freifläche, Am Becher Busch 21	236 qm
Garagengrundstück 4	Kürten	5	91	Gebäude- und Freifläche, Weidener Straße	17 qm

Abteilung I Eigentümer in Erbengemeinschaft

Bestandsverzeichnis Grundbuchblatt 398

Bestands- verz. lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.	Art	Größe
Wegegrundstück zu den Garagen (inmitten dieses Grundstücks liegen 4 Garagenflurstücke)					
2	Kürten	5	95	Gebäude- und Freifläche, Weidener Straße	355 qm

Abteilung I Eigentümer unter Anderen die hier betreffende Erbengemeinschaft zu 1/4 Anteil.

Abteilung II In Abteilung II des Grundbuchblattes 395 ist folgende Belastung eingetragen:

lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 16/24). Eingetragen am 14.05.2024.

In Abteilung II des Grundbuchblattes 398 ist folgende Belastung eingetragen:

lfd. Nr. 4 Lastend auf dem 1/4 Anteil Abt. I Nr. 16.3, 16.4, 16.5, 16.6:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 16/24). Eingetragen am 14.05.2024.

Anmerkung: Diese Eintragungen beinhalten keine Wertminderung.

Abteilung III	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, 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 11.07.2024 ruht auf keinem der drei Flurstücke eine Baulast.
Altlasten	Im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des Rheinisch-Bergischen Kreises ist lt. Auskunft vom 03.09.2024 keine Eintragung für die hier betreffenden Grundstücke vorhanden. Das Altlastenkataster gibt den aktuellen Erfassungsstand wieder. Daraus kann jedoch keine Altlastenfreiheit abgeleitet werden. Der Unterzeichner weist hier darauf hin, dass eine gesicherte Abklärung für das Bestehen von Altlasten nur über Bodenproben vorzunehmen ist, die von entsprechenden Baugrundprüfstellen durchgeführt werden.
Nicht eingetragene Rechte	Sonstige, nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Das Wohngebäude steht seit ca. 1 Jahr leer.
Denkmalliste	Denkmalschutz besteht für das Gebäude nicht.
Maßnahmegebiet	Die Grundstücke sind derzeit nicht in eine Bodenordnungsmaßnahme (z.B.Flurbereinigung oder Umlegungsverfahren) einbezogen.

Allgemeine Merkmale des Grundstücks

Grundstücksart	Es handelt sich um Wohnbaugrundstücke.
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	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gemeindeverwaltung, Kindergarten, Grundschule und eine Gesamtschule gibt es in dem ca. 2 km entfernt liegenden Hauptort Kürten. Weiterhin befinden sich Grundschulen in den Orten Kürten Biesfeld und Kürten Olpe, ca. 6,6 km und ca. 4,3 km entfernt. Ein Kindergarten ist in Weiden in wenigen Gehminuten erreichbar. In Bergisch Gladbach, ca. 14 km entfernt, gibt es ein Gymnasium und eine Realschule. Das Zentrum von Köln ist ca. 30 km entfernt.
Verkehrslage	Die überörtliche Verkehrsanbindung der Grundstücke kann als mäßig gut bezeichnet werden. Die Anschlussstellen sind zu den Bundesautobahnen A3 "Köln-Dellbrück" 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 Reihenuweise und nördlich als Doppelhäuser.
Immissionen	Keine.
Erschließung	Das Wohngrundstück grenzt mit seiner Südseite an eine öffentliche Straße und wird auch von dieser angedient. Die Straße "Am Becher Busch" ist mit Schwarzdecke und beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut. Die Straße ist eine Sackgasse und endet noch im Grundstücksbereich in einem Wendehammer. Das Garagen- und Wegegrundstück grenzt mit seiner Südwestseite an die öffentliche "Weidener Straße" und wird auch von dieser angedient. Die "Weidener Straße" ist bzw. war ebenfalls mit Schwarzdecke und mit beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut. Zur Zeit wird eine umfassende Baumaßnahme durchgeführt. Die Straße ist im Bereich des Grundstücks gesperrt.

Versorgung	Die Versorgung des Wohngrundstücks ist mit Anschlüssen für Strom, Gas, Wasser und Telefon an die öffentlichen Netze gesichert.
Entsorgung	Die Entsorgung erfolgt durch Einleitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation.
Anliegerkosten	Anliegerkosten wurden laut Auskunft der Gemeinde Kürten vom 12.07.2024 dem derzeitigen Erschließungszustand entsprechend abgegolten. Ein Straßenbaubeitrag ist für die "Weidener Straße" noch zu entrichten. Der Straßenausbau soll voraussichtlich im Jahr 2025 beendet sein. Die Baumaßnahme ist lt. Bescheinigung voraussichtlich förderfähig (Förderrichtlinie Straßenausbau), sodass hierfür keine Beiträge zu zahlen sind. Ein Kanal- und Wasseranschlussbeitrag ist nicht mehr zu entrichten.
Bebauung	Das Wohngrundstück ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut. Auf dem Garagengrundstück steht eine Beton-Fertigarage. Diese schließt sich östlich in geschlossener Bauweise an die Garage auf dem Wohnflurstück Nr. 90 an und nördlich an die Garage auf dem Garagenflurstück Nr. 92. Das Wegegrundstück zu den Garagen ist unbebaut.
Grundstücksschnitt	Das Wohngrundstück hat einen langgestreckten rechteckigen Zuschnitt mit einer Breite von ca. 6 bis 7 m. Die Tiefe beträgt ca. 34 m. Das Garagengrundstück hat die Abmessungen und den Zuschnitt für eine Einzelgarage. Das Wegegrundstück hat einen dreieckigen Zuschnitt, woraus 4 Garagenparzellen herausgetrennt wurden. Im Straßenbereich hat es eine Grenzlänge von 41 m, die beiden übrigen Seiten haben Längen von ca. 25 m und 33 m.
Oberfläche	Das Wohngrundstück ist auf der Straßenseite eben angelegt. Der Gartenbereich ist im Anschluss an das Untergeschoss des Hauses eben angelegt und fällt dann nach Norden ab. Das Garagengrundstück mit dem Wegegrundstück ist ca. 1-2 m nördlich des Garagenflurstücks Nr. 94 (siehe Flurkarte) eben angelegt.
Baugrund	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es wird nachfolgend von tragfähigen und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen. Wege- und Garagengrundstück: Nach Norden hin wurden hier offenbar Anschüttungen vorgenommen, worauf die Garagen, zumindest zum Teil, errichtet wurden.

Baurechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan: Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten sind die Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan : Es besteht kein Bebauungsplan.

Eine weitere Bebauung hat sich nach § 34 Baugesetzbuch zu richten.

Der § 34 sagt im wesentlichen aus, dass sich eine Bebauung an der bestehenden Nachbarbebauung zu orientieren hat.

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: 01.01.2024

280,00 €/qm

ist als Bodenrichtwert für Grundstücke in der hier betreffenden Bodenrichtwertzone von 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.

Wohngrundstück

Das Grundstück ist kleiner als das Richtwertgrundstück.

Der Bodenrichtwert ist lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für den Reinisch-Bergischen Kreis an die tatsächliche Größe des Grundstücks mittels Korrekturfaktor anzupassen. Der hier maßgebliche Korrekturfaktor bei einer Größe des Richtwertgrundstücks von 500-600 qm für Grundstücke von 300 bis 399 qm lautet 1,15.

Der hier maßgebliche Korrekturfaktor wird für ein Grundstück von 248 qm auf 1,25 erkannt.

Richtwert	€/qm	280,00
Abweichung i.d. Erschließung	€/qm	
	bleiben €/qm	280,00
Abweichung in der Lage	%	
	bleiben €/qm	280,00
Abweichung Grundstücksschnitt	%	
	bleiben €/qm	280,00
Abweichung in der Größe	Faktor	1,250
	bleiben €/qm	350,00
Abweichung wegen Immissionen	%	
	bleiben €/qm	350,00

Aufgrund der vorgefundenen Bewertungsmerkmale in Verbindung mit dem Bodenrichtwert, unter der besonderen Beachtung der Grundstückssituation, erkenne ich den Wert des Grund und Bodens auf 350,-- €/qm.

Garagengrundstück:

Auf Grund der Nutzung des Garagen- und des Wegegrundstücks wird hier keine Korrektur für die geringe Größe des Grundstücks vorgenommen. Hierfür geht der Bodenrichtwert ohne Abzüge in die Bewertung ein.

Das Wegeflurstück Nr. 95 geht mit der gesamten Fläche mit dem Bodenrichtwert in die Bewertung ein. Ohne die Aufschüttung und die daraus resultierende Böschung wäre die vorhandene Nutzung nicht möglich.

Berechnung :

Wohngrundstück Flurstück 80				
Bauland	236 qm	350,00 €/qm	=	82.600 ,-- €
Garagengrundstück Flurstück 91				
Bauland	17 qm	280,00 €/qm	=	4.760 ,-- €
Wegegrundstück Flurstück 95 zu 1/4 Anteil				
Bauland	355 qm	280,00 €/qm	=	99.400 ,-- €
hiervon	1/4 Anteil		=	24.850 ,-- €

Bodenwert insgesamt	112.210 ,-- €
----------------------------	----------------------

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

Gebäudeart

Einfamilienhaus

in 2-geschossiger, massiver Bauweise mit versetzten Geschossen. Mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss als Satteldach.

UG: Treppenhaus, Waschküche und Heizungsraum, eine Ebene tiefer (4 Stufen) Hobbyraum, Kellerraum und Wintergarten.

EG: Windfang, Toilette, Treppenhaus und Wohnzimmer, eine Ebene tiefer: Essen (zum Wohnzimmer offen gestaltet) mit geschlossenem Balkon und Küche.

OG: Treppenhaus, Bad und Elternschlafzimmer, eine Ebene tiefer Kinderzimmer und Abstellraum sowie nicht begehbare "Restbalkon".

DG: Treppenhaus, 2 Kinderzimmer und Abstellraum.

Garage

Beton-Fertigarage in 1-geschossiger Bauweise ohne Unterkellerung mit Flachdach

Außenfläche Putz mit Anstrich, Stahlschwinger, Dach mit besandeten Bitumenbahnen eingedeckt, innenliegende Dachentwässerung, Boden Estrich bzw. Beton, innen tlw. Anstrich.

Baujahr	Baugenehmigung Aktenzeichen IV - 817/71 "Wohnhaus" vom 05.12.1972 Rohbauabnahmeschein vom 22.01.1975 Schlussabnahmeschein vom 03.10.1977. Baugenehmigung Aktenzeichen VII - 347/77 vom 14.10.1977, Ausbau des Dachgeschosses Baugenehmigung Aktenzeichen 63-20 02565/2014 vom 28.11.2014 Erweiterung des Einfamilienwohnhauses Es sollte nachträglich legalisiert werden: 1. Anbau eines Wintergartens im KG 2. Umbau des bestehenden Balkons im EG zu Wohnraum 3. Umbau des bestehenden Balkons im OG zu Wohnraum 4. Einbau von 2 Dachgauben (Änderung einer Dachgaube). Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung am 20.09.2015 Geschätztes Baujahr zur Bewertung unter Berücksichtigung der Legalisierung: 2010. Baugenehmigung Aktenzeichen VIII - 347/77 vom 07.07.1977, Bauvorhaben: 1 Garage Schlussabnahmeschein vom 27.06.1983
Nutzungsdauer	Entsprechend der verwendeten Baustoffe und des Zustandes wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus und von 60 Jahren für die Garage in die Bewertung eingeführt.
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 Wohngebäude im Wesentlichen folgende Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten vorgenommen:

Das Dach wurde neu gedeckt,
die überwiegende Anzahl der Fenster wurde im Jahr 2003 neu eingesetzt,
ein Dachflächenfenster wurde erneuert,
in den 90er Jahren wurde im OG das Bad neu eingebaut,
es wurde eine Gasheizung eingebaut,
die Balkone wurden zur Vergrößerung der Innenräume geschlossen.

Des Weiteren wurden Arbeiten im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

Modernisierungselemente	max. Punktzahl	erreichte Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,00
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 Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Maximale Punktzahl = 20	Summe	3,00

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

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	1	2	3	4	5
Gebäudealter	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
47		35			
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
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 47 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 35 Jahren ermitteln.

rechnerische Restnutzungsdauer	35 Jahre
Bewertungsjahr	+ 2024
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	- 80 Jahre

ergibt das rechnerische Baujahr	1979
---------------------------------	-------------

Das rechnerische Baujahr für das gesamte Wohnhaus ergibt sich unter Abwägung der Bruttogrundfläche der oben genannten Gebäudeteile sowie der Baujahre wie folgt:

Bruttogrundfläche Ursprungsgebäude multipliziert mit dem betreffenden Baujahr
plus
Bruttogrundfläche der Erweiterung multipliziert mit dem betreffenden Baujahr

dividiert durch die Gesamtbruttogrundfläche (siehe Seite 20)

$$\frac{229,38 \text{ qm} \times 1979 + 30,42 \text{ qm} \times 2010}{259,80 \text{ qm}} = 1982,6$$

gewogenes Mittel der Baujahre	= 1983
--------------------------------------	---------------

Ausstattung und Ausführung

Einfamilienhaus

Fundamente	Nicht erkennbar, Streifenfundamente in Stampfbeton unterstellt.
Wände	Lt. Baubeschreibung KG in Beton oder Betonsteinen, sonst Hohlblocksteinmauerwerk. Wintergarten in Holzkonstruktion.
Decken	Stahlbetondecken bzw. Stahlbeton-Füllkörperdecken lt. Baubeschreibung Ursprungsgebäude.
Treppen	Stahlbetontreppen. Zum KG und zum tiefer liegenden EG mit Fliesenauflage, sonst mit Teppichboden, Metallgeländer. Stufen innerhalb des Wohn-Esszimmers mit Laminat.
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Tonziegeln gedeckt, Dachrinnen und Fallrohre in Zink. 3 Metallstufen unter der Gaube als Fluchtweg. Das Dach des Wintergartens auf der KG-Ebene ist mit besandeten Bitumenbahnen abgedichtet. Rinne und Fallrohr in Zink.
Außenflächen	Hell getönter Putz, Gauben mit Schiefer verkleidet.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierglasscheiben, Dachflächenfenster in Holz mit Isolierglas. Stahlkellerfenster auf der Bergseite. Bodentiefe Holzfenster mit Isolierverglasung im Wintergarten auf der Nordseite.
Türen	Hauseingangstür als Holzrahmentür mit 3 türhohen Klarglaseinsätzen. Innen furnierte Sperrholztüren mit Stahlzargen, 2 Holzrahmentüren mit Klarglas.
Fußboden	Fliesen im Treppenhaus EG und KG und in der Küche, sonst großer Anteil Teppichboden, im Wohn-Esszimmer Laminat. Holzdielen im Wintergarten.
Sanitäre Inst.	EG: Toilette mit Stand-WC und Waschbecken, Bodenfliesen, Fliesenspiegel im Bereich des Waschbeckens, sonst Tapete. OG: Bad mit Dusche, wandhängendem WC und Waschbecken, Handtuchtrocknerheizung, Bodenfliesen, Wände bis ca. 2m Höhe gefliest. KG: Waschmaschinenanschluss
Heizung	Gas-Warmwasserzentralheizung, Warmwasserbereitung über Elektrogeräte, überwiegend Rippenheizkörper, geringfügig Flachheizkörper.

Elektroinstallation	Normale, baujahrentsprechende Ausstattung, Leitungen unter Putz verlegt, Brennstellen in allen Räumen.
Innenwände	Putz mit Anstrich, Tapeten und Raufasertapete mit Anstrich.
Decken	Putz mit Anstrich, im Bad Paneele, im DG Profilbretter.
Sonstiges	Balkone als auskragende Stahlbetonplatten. Der Balkon EG ist heute geschlossen, von dem Balkon OG besteht noch ein nicht begehbarer "Restbalkon" mit Metallgeländer. Im KG bestehen in den Räumen Hobby und Keller leere Fensteröffnungen zum Wintergarten. Mehrere Markisen als Hitzeschutz.

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

Die Tonziegel zeigen Abplatzungen und geringfügige Moosansätze, das Dach des Wintergartens ist bemoost.

Die Schieferverkleidung der Dachgaube auf der Straßenseite hat eine Bruchstelle.

Das Holzdachflächenfenster im Abstellraum hat Wasserflecken.

Die südliche Außenwand ist sehr stark mit Efeu bewachsen, dies zieht sich bis in die Fensteröffnung und auf das Dach hinauf.

Das Geländer des Restbalkons ist im Anstrich schadhaft, der Fliesenboden ist stark verschmutzt. Im Bereich dieses Balkons ist der Außenputz nicht fachgerecht nachgebessert worden.

Die Haustür zeigt Anstrichschäden.

Die Gasheizung ist überaltert. Sie ist seit Beginn des Leerstands ausgeschaltet.

In der Waschküche ist lt. Auskunft des Teilnehmers an der Ortsbesichtigung das Fenster undicht bzw. das Wasser drückt durch die Wand. Der Boden und die Wände der Waschküche sind nass. Die Wandbekleidungen im KG zeigen Schäden durch Feuchtigkeit.

Im Durchgangs-Kellerraum vor dem Wintergarten besteht vor der Tür zum Wintergarten eine ca. 5 cm tiefe Vertiefung des Bodens mit abgerundeter schräg beigeputzter Kante.

Im Wintergarten zeigt der Boden feuchte Stellen.

Die Stahlzargen und die metallene Absturzsicherung der Treppe haben am Anstrich abgestoßene Stellen, es bestehen Abplatzungen an den Fliesen, insbesondere auf der Treppe zum KG.

Im EG besteht kein Übergang vom Fliesenbelag der Diele zum Laminat im Wohn-Esszimmer, im Laminat zeigen sich Spalten durch nicht fachgerechtes Verlegen. Evt. ist das Laminat über vorhandene Fliesen verlegt worden. Es sind auch keine Fußleisten vorhanden.

Im Wohn-Esszimmer ist keine Absturzsicherung zwischen den beiden verschiedenen hohen Fußböden vorhanden, ebenso im Dachgeschoss, im Wohn-Esszimmer ist die unterste Stufe höher als die anderen.

Im großen DG-Zimmer wurde der Höhenunterschied mit einer provisorischen Treppe überbrückt.

Bad: Die Fliesen in und um die Dusche zeigen Abplatzungen, Ausblühungen und Verfärbungen, das Bad insgesamt zeigt Verschmutzungen, die nicht oder nur sehr schwer zu beseitigen sind. Der Abschluss der Deckenpaneele ist nicht fachgerecht ausgeführt worden. Das Fenster befindet sich innerhalb der Duscabtrennung.

Das im Flur DG neu eingesetzte Dachflächenfenster ist kleiner als das vorige. Die neue Deckenverkleidung wurde den vorhandenen Profildrehten nicht angeglichen.

Im Abstellraum OG liegt an einer Stelle das Mauerwerk frei (abgerissene Tapete).

Außenanlagen

Der Garten kann auf Grund des Wildwuchses nicht betreten werden, es besteht erheblicher Pflgerückstand.

Garage

Der Außenputz ist stark verfärbt.
Innen an den Wänden zeigen sich feuchte Stellen, die Stahlbauteile der Decke rosten, dies wird mittelfristig zu statischen Problemen führen.
Das Garagentor ist im Bodenbereich verfärbt, das Schloss ist nicht mehr funktionsfähig, es besteht ein behelfsmäßiger Verschluss.

Wegegrundstück

Schwarzdecke, anschließend an die nördlichste Garage auf Flurstück 94 ist das Grundstück verwildert, diese Garage kann nicht mehr befahren werden und ein Zugang zum hinteren Bereich des Grundstücks ist daher nicht möglich. Es sind Bäume sichtbar (Haselnuss und Weide).

Auf diesem hinteren Bereich sollten ursprünglich noch 2 Stellplätze vorhanden sein.

Im Bereich der Bewertungsgarage an der östlichen Grundstücksgrenze bröckelt die Schwarzdecke, es zeigt sich Bewuchs.

Grundrissgestaltung

Der Grundriss der Wohnung entspricht im EG, OG und DG den heutigen Wohnansprüchen.

Im KG sind die Räume Hobbyraum und "Keller" durch den vorgelagerten Wintergarten nicht mehr ausreichend belichtet.

Der Hobbyraum kann deshalb nicht zur Wohnfläche gerechnet werden, der Raum "Keller" wird als Flur gesehen.

Der Restbalkon kann nicht betreten werden und erhält deshalb keinen Wertansatz.

Energetische Qualität

Mit der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) werden seit dem 1. Mai 2014 hohe Ansprüche an die energetische Qualität gestellt. Im Wesentlichen sind folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

Bestimmte Grenzwerte EnEV (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) für Außenbauteile müssen eingehalten werden.

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.

Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen und Armaturen von Heizungsanlagen in unbeheizten Räumen müssen, soweit sie zugänglich sind, gedämmt werden.

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.

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.

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.

Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. § 13 EnEV (Energieeinsparverordnung) wurde nicht übergeben.

Es wird im Zuge dieser Bewertung der diesbezüglich vorgefundene Gebäudezustand berücksichtigt.

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 zu 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 zur Legalisierung entnommen, siehe Anlage.

Wohnhaus	6,86	.	8,74	=	59,92	qm
	-3,44	.	0,75	=	-2,58	qm
Erweiterung	3,44	.	0,75	=	2,58	qm
	6,86	.	2,52	=	17,25	qm
					77,18	qm

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

Ursprungsgebäude

KG	6,86	.	8,74	=	59,92	qm
	-3,44	.	0,75	=	-2,58	qm
EG	6,86	.	8,74	=	59,92	qm
	-3,44	.	0,75	=	-2,58	qm
OG	6,86	.	8,74	=	59,92	qm
	-3,44	.	0,75	=	-2,58	qm
DG	6,86	.	8,74	=	59,92	qm
	-3,44	.	0,75	=	-2,58	qm
					=	229,38 qm

Erweiterung

KG	3,44	.	0,75	=	2,58	qm
	6,86	.	2,52	=	17,25	qm

Wintergarten	=	19,83	qm
--------------	---	-------	----

EG	3,44	.	0,75	=	2,58	qm
	3,62	.	0,75	=	2,71	qm
OG	3,44	.	0,75	=	2,58	qm
	3,62	.	0,75	=	2,71	qm

geschlossene Balkone	=	10,58	qm
----------------------	---	-------	----

Wohnhaus insgesamt	=	259,80	qm
--------------------	---	--------	----

Garage

EG	5,60	.	2,98	=	16,69	qm
----	------	---	------	---	-------	----

gesamt	=	16,69	qm
--------	---	-------	----

Grundlagen : **Einfamilienhaus**

<u>Wohnhaus</u>	Typ	Einfamilienhaus als Reihemittelhaus	3.11
		Wintergarten annähernd	2.23
	Baujahr rechnerisch		1983

Typ	Einzelgaragen	14.1
Baujahr rechnerisch		1977

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

Wohnhaus	683 ,-- €/qm
Wintergarten	876 ,-- €/qm
Garage	245 ,-- €/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- Die Alterswertabschreibung erfolgt linear nach der Formel:

abschreibung

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

Index

Der zuvor ermittelte Wert entspricht den NHK 2010. Seit 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag hat eine Baupreisentwicklung 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: 163,3

Umrechnung des Index von der Basis 2021 = 100 auf Basis 2010 = 100 zur Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Index 2015 = 100 für Wohngebäude 1. Quartal 2024 = 163,3
Indexsteigerung I/24 => II/24 = Faktor für Wohngebäude 1,007
Index auf der Basis 2015 = 100 für das Jahr 2010 = 90,1

Rechnung: $163,3 \times 1,007 \times 100 = 182,5$
90,1

Berechnung des vorläufigen Sachwertes für :

Einfamilienhaus

Basiswerte

Brutto - Grundfläche	Wohnhaus	=	240	qm
	Wintergarten	=	20	qm
Normalherstellungskosten (Index 2010 = 100)	Wohnhaus	=	683	€/qm
	Wintergarten	=	876	€/qm

Bauindex am Bewertungsstichtag (Index 2010 = 100) = 182,5

Alter, rechnerisch = 41 Jahre

übliche Nutzungsdauer = 80 Jahre

Restnutzungsdauer = 39 Jahre

lineare Alterswertminderung

Altersabschreibung
nach der Formel

$$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}} \times 100 = 51,7 \%$$

Einfamilienhaus	240 qm .	683 €/ qm	=	163.920	,-- €
Wintergarten	20 qm .	876 €/ qm	=	17.520	,-- €

besondere Bauteile

Dachgauben pauschal = 12.000 ,-- €

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten = 193.440 ,-- €

Herstellungswert am Bewertungsstichtag
bei einem Index = 182,5 = 353.028 ,-- €

Wertminderung infolge Alter = 51,7 % = -182.560 ,-- €

mängelfreier Bauwert Einfamilienhaus = 170.468 ,-- €

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

Baumängel/Bauschäden
(siehe 'Baulicher Zustand') = -30.000 ,-- €

Wirtschaftliche Wertminderung % = ,-- €

Abzug für energetische Mängel
(siehe 'Energetische Qualität') -10 % = -17.047 ,-- €

Berechnung des vorläufigen Sachwertes für :

Garage

Basiswerte

Brutto - Grundfläche	=	17	qm
Normalherstellungskosten (Index 2010 = 100)	=	245	€/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag (Index 2010 = 100)	=	182,5	
Alter, rechnerisch	=	47	Jahre
übliche Nutzungsdauer	=	60	Jahre
Restnutzungsdauer	=	13	Jahre
lineare Alterswertminderung			
Altersabschreibung nach der Formel	$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}} \times 100$	=	78,3 %

Garage	17 qm	245 €/ qm	=	4.165 ,-- €
Herstellungswert einschl. Baunebenkosten			=	4.165 ,-- €
Herstellungswert am Bewertungsstichtag bei einem Index = 182,5			=	7.601 ,-- €
Wertminderung infolge Alter	=	78,3 %	=	-5.954 ,-- €
mängelfreier Bauwert	Garage		=	1.647 ,-- €

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

Baumängel/Bauschäden (siehe 'Baulicher Zustand')	=	-1.500 ,-- €
Wirtschaftliche Wertminderung	% =	,-- €

Wertermittlung der Außenanlagen

Zeitwerte Hausgrundstück

Entwässerungseinrichtungen

Kanalanschluss einschließlich aller Grundleitungen	=	2.500 ,-- €
---	---	-------------

Versorgungseinrichtungen

Hausanschluss für Strom	1.000 ,-- €	
Hausanschluss für Wasser	1.000 ,-- €	
Hausanschluss für Gas	1.000 ,-- €	
Hausanschluss für Telefon	100 ,-- €	= 3.100 ,-- €

Bodenbefestigungen

Waschbetonplattenweg zur Haustür	pauschal	= 500 ,-- €
----------------------------------	----------	-------------

Einfriedigungen

Sonstiges, nur Bauteile

Gartengestaltung

große Eiche, vor dem Haus große Birke und sonstige Bepflanzung erheblicher Pflegerückstand	kein Wertansatz
--	-----------------

Zeitwert der Außenanlagen :	=	6.100 ,-- €
------------------------------------	----------	--------------------

Wertermittlung der Außenanlagen

**Zeitwerte
Wegegrundstück**

Bodenbefestigungen

Schwarzdecke = 7.000 ,-- €

Gartengestaltung

Bäume, Sträucher, verwildert ohne Wertansatz

Zeitwert der Außenanlagen : = 7.000 ,-- €

hiervon 1/4 Anteil = **1.750** ,-- €

Zusammenfassung der Sachwerte **Hausgrundstück**

Sachwert der baulichen Anlagen

Einfamilienhaus, mängelfreier Bauwert	=	170.468	,-- €
Zeitwert der Außenanlagen	=	6.100	,-- €
Bodenwert	=	82.600	,-- €

vorläufiger Sachwert	=	259.168	,-- €
-----------------------------	---	---------	-------

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.

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 23 % für angemessen.

vorläufiger Sachwert :		=	259.168	,-- €
Anpassung	23 %	=	59.609	,-- €

angepasster Sachwert, mängelfrei		=	318.777	,-- €
----------------------------------	--	---	---------	-------

Übertrag 318.777 ,-- €

Zuschlag/ Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel/Bauschäden pauschal -30.000 ,-- €

Wirtschaftliche Wertminderung
 (siehe 'Grundrissgestaltung')
 % von 170.468 € = ,-- €

Abzug für energetische Mängel
 (siehe 'energetische Qualität')
 -10 % von 170.468 € = -17.047 ,-- €

Abzug baurechtliche Mängel = ,-- €

Zuschlag/Abzug Gebäude gesamt -47.047 ,-- € -47.047 ,-- €

Sachwert Wohnhaus 271.730 ,-- €

Zusammenfassung der Sachwerte

Garagengrundstück

Sachwert der baulichen Anlagen

Garage, mängelfreier Bauwert	=	1.647	,-- €
Zeitwert der Außenanlagen	=	---	,-- €
Bodenwert	=	4.760	,-- €
vorläufiger Sachwert	=	6.407	,-- €

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.

Hier wird die Anpassung dem zugehörigen Wohnhaus angeglichen.

vorläufiger Sachwert :		=	6.407 ,-- €
Anpassung	23 %	=	1.474 ,-- €
angepasster Sachwert, mängelfrei		=	7.881 ,-- €

Zuschlag/ Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel/Bauschäden	pauschal	-1.500	,-- €
----------------------	----------	--------	-------

Sachwert Garagengrundstück	6.381	,-- €
-----------------------------------	--------------	--------------

Zusammenfassung der Sachwerte **Wegegrundstück**

Zeitwert der Außenanlagen	=	1.750 ,-- €
---------------------------	---	-------------

Bodenwert	=	24.850 ,-- €
-----------	---	--------------

vorläufiger Sachwert	1/4 Anteil	=	26.600 ,-- €
----------------------	------------	---	--------------

Marktanpassung

Hier wird die Anpassung ebenfalls dem zugehörigen Wohnhaus angeglichen.

vorläufiger Sachwert :	=	26.600 ,-- €
------------------------	---	--------------

Anpassung	23 %	=	6.118 ,-- €
-----------	------	---	-------------

angepasster Sachwert, mängelfrei	=	32.718 ,-- €
----------------------------------	---	--------------

Zuschlag/ Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

keine

Sachwert Wegegrundstück	1/4 Anteil	32.718 ,-- €
-------------------------	------------	--------------

Das Garagengrundstück kann nicht ohne den Anteil an dem Wegegrundstück verkauft werden, da die Garage sonst über ein Fremdgrundstück befahren werden müsste oder aber nicht befahren werden kann. Beide Werte ergeben eine wirtschaftliche Einheit. Die Werte werden deshalb hier zusammengefasst.

Sachwert Garagengrundstück und 1/4 Anteil an dem Wegegrundstück insgesamt	39.099 ,-- €
---	--------------

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 ist 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, und unter 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

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 ist nach Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt worden. 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. Gleichzeitig 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.

Windfang	1,245	.	1,750	.	0,97	=	2,11 qm
Toilette	0,900	.	1,635	.	0,97	=	1,43 qm
Diele	1,000	.	2,010	.	0,97	=	1,95 qm
	2,260	.	1,000	.	0,97	=	2,19 qm
	1,000	.	0,500	.	0,97	=	0,24 qm
	2						
Wohnen	4,010	.	4,250	.	0,97	=	16,53 qm
Stufen	-1,000	.	0,750	.	0,97	=	-0,73 qm
	-0,585	.	0,620	.	0,97	=	-0,35 qm
Essen	4,010	.	1,260	.	0,97	=	4,90 qm
	3,260	.	1,875	.	0,97	=	5,93 qm
	3,135	.	1,560	.	0,97	=	4,74 qm
Küche	3,010	.	2,510	.	0,97	=	7,33 qm
	Zwischensumme					=	76,63 qm

				Übertrag	=	76,63 qm
OG						
Diele	1,000	.	2,010	.	0,97	= 1,95 qm
	2,260	.	1,000	.	0,97	= 2,19 qm
	1,000	.	0,500	.	0,97	= 0,24 qm
				2		
Bad	2,260	.	1,635	.	0,97	= 3,58 qm
Eltern	4,010	.	4,135	.	0,97	= 16,08 qm
	-0,470	.	0,620	.	0,97	= -0,28 qm
Kind	4,010	.	1,260	.	0,97	= 4,90 qm
	3,260	.	1,875	.	0,97	= 5,93 qm
	3,135	.	0,810	.	0,97	= 2,46 qm
Abst.	3,010	.	2,510	.	0,97	= 7,33 qm
DG						
Diele	2,260	.	1,000	.	0,97	= 2,19 qm
	1,000	.	1,900	.	0,97	= 1,84 qm
	1,000	.	1,260	.	0,97	= 1,22 qm
	2,260	.	-0,450	.	0,97	= -0,49 qm
Kind				2		
	4,010	.	3,980	.	0,97	= 15,48 qm
	-2,300	.	1,410	.	0,97	= -1,57 qm
				2		
Kind	-0,585	.	0,620	.	0,97	= -0,35 qm
	4,010	.	1,260	.	0,97	= 4,90 qm
	3,260	.	2,705	.	0,97	= 8,55 qm
	0,975	.	1,600	.	0,97	= 0,76 qm
Stufen				2		
	-1,000	.	0,750	.	0,97	= -0,73 qm
Abst.	3,010	.	2,510	.	0,97	= 7,33 qm
	3,010	.	-1,400	.	0,97	= -2,04 qm
			2			
						= 158,10 qm

Ertragswertberechnung

Einfamilienhaus

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 begründen.

Es handelt sich um Netto-Kalt-Mieten.

Wohnung	158 qm	.	7,00 €/qm	=	1.106 ,-- €
---------	--------	---	-----------	---	-------------

Rohertrag monatlich	=	1.106 ,-- €
---------------------	---	-------------

Rohertrag jährlich	=	13.272 ,-- €
--------------------	---	--------------

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:

25 % von	13.272 ,-- €	=	-3.318 ,-- €
----------	--------------	---	--------------

Reinertrag jährlich	=	9.954 ,-- €
---------------------	---	-------------

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

=	2,20 %
---	--------

Reinertrag jährlich 9.954 ,-- €

Reinertragsanteil des Bodens
(Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

anrechenbare Grundfläche 236 qm
Bodenwert je qm 350 ,-- €
Liegenschaftszinssatz 2,20 %

236 qm . 350 €/qm . 2,20 % = -1.817 ,-- €

Reinertragsanteil des Gebäudes = 8.137 ,-- €

Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 2,20 %
u. einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren
entsprechend der Rentenbarwertformel:

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

$$q = 1 + \frac{p}{100} = 25,84$$

p = Liegenschaftszinssatz
n = Restnutzungsdauer

Gebäudeertragswert =
Reinertragsanteil des Gebäudes . Vervielfältiger = 210.260 ,-- €

Abzug für Baumängel und Bauschäden = -30.000 ,-- €

und baurechtliche Mängel
(siehe auch Sachwertverfahren) = ,-- €

Ertragswert (Gebäude)
Einfamilienhaus = 180.260 ,-- €

Bodenwert: = 82.600 ,-- €

Einfamilienhaus = 262.860 ,-- €

Ertragswertberechnung

Garagengrundstück

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 begründen.

Garage	1 Stellpl.	40,00 €/Stck	=	40 ,-- €
Rohertrag monatlich			=	40 ,-- €
Rohertrag jährlich			=	480 ,-- €

Nicht auf den Mieter umlegbarer Anteil
an den Bewirtschaftungskosten:

10 % von	480 ,-- €	=	-48 ,-- €
Reinertrag jährlich		=	432 ,-- €

Reinertragsanteil des Bodens
(Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

anrechenbare Grundfläche	17 qm			
Bodenwert je qm	280 ,-- €			
Liegenschaftszinssatz	2,20 %			
17 qm	280 €/qm	2,20 %	=	-105 ,-- €

Reinertragsanteil des Gebäudes = 327 ,-- €

Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 2,20 %
u. einer Restnutzungsdauer von 13 Jahren
entsprechend der Rentenbarwertformel: = 11,20

Gebäudeertragswert =
Reinertragsanteil des Gebäudes · Vervielfältiger = 3.662 ,-- €
Abzug für Baumängel und Bauschäden = -1.500 ,-- €
(siehe auch Sachwertverfahren)

Ertragswert (Gebäude) Garagengrundstück = 2.162 ,-- €
Bodenwert: = 4.760 ,-- €
Bodenwert Wegegrundstück 1/4 Anteil = 24.850 ,-- €

Ertragswert Garagengrundstück und 1/4 Anteil an dem Wegegrundstück = 31.772 ,-- €

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

	Sachwert	Ertragswert
Hausgrundstück	271.730 ,-- €	262.860 ,-- €
Garagengrundstück mit 1/4 Anteil an dem Wegegrundstück	39.099 ,-- €	31.772 ,-- €

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
Am Becher Busch 21
und des Garagengrundstücks mit Wegegrundstück, Weidener Straße
in Weiden, 51515 Kürten**

zum Stichtag : 4. 9.2024

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien wie folgt:

auf insgesamt: 310.800 €

Gummersbach, den 26. September 2024

Der Sachverständige:

Dipl.-Ing. Thomas Röttger

Einzelwerte

Wohngrundstück Am Becher Busch 21	271.700 ,-- €
Garagengrundstück Weidener Straße Gemarkung Kürten, Flur 5, Flurstück 91	6.380 ,-- €
Wegegrundstück Weidener Straße Gemarkung Kürten, Flur 5, Flurstück 95, 1/4 Anteil	32.720 ,-- €