



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. 6002/2025

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bergisch Gladbach
Aktenzeichen 34 K 35/22
Schloßstraße 21**

51429 Bergisch Gladbach

Objekt:

**bebautes Grundstück
Zweifamilienhaus mit Anbau
und Scheune mit Anbauten
Unterhebbinghausen Nr. 8
Unterhebbinghausen
42929 Wermelskirchen**

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

25. 3. 2025

Verkehrswert:

286.000 €



Wohnhaus, Ansicht von Südwesten

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.



Scheune mit Garagenanbau,
Ansicht von Süden



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	: Unterhebbinghausen
	Straße	: Unterhebbinghausen Nr. 8
	Gemeinde	: Stadt Wermelskirchen
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden und der baulichen Nebenanlagen im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft.	
Auftragserteilung	Der Auftrag wurde erteilt am :	17.12.2024
Ortsbesichtigung	wurde durchgeführt am :	25.03.2025
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Eigentümer im Grundbuch zu 2.4 und 2.5 Vertreter für den Eigentümer zu 2.6.1 sowie der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin	

Grundstücksangaben

Grundbuchamt	Amtsgericht Wermelskirchen
Grundbuch von	Dhünn
Grundbuchblatt	860
Grundbuchdaten	Ablichtung vom 09.01.2025

Bestandsverzeichnis

Bestands- verz. lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.	Art	Größe
7	Dhünn	7	19	Hof- und Gebäudefläche Unter Hebbinghausen Hs. Nr. 8	1.327 qm
8	Dhünn	7	20	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche Unter Hebbinghausen 8	1.010 qm
insgesamt, im Folgenden als Grundstück bezeichnet					2.337 qm

lfd. Nr. 9 zu 7 Das auf dem Grundstück Dhünn Flur 1 Nummer 895/136 und 892/126 in Blatt 295 Abteilung II Nr. 2 eingetragene Wegerecht.

Die Bewilligung konnte lt. Schreiben vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Wermelskirchen vom 25.03.2025 "trotz intensiver Recherche" nicht gefunden werden.

Anmerkung: Die belasteten historischen Flurstücke sind heute in dem Flurstück Flur 7, Flurstück 15 vereint. Das Wegerecht diente dazu, das Grundstück nach Osten hin an die öffentliche Straße anzubinden.

Eine Zufahrt von Osten zum Bewertungsgrundstück besteht heute nicht mehr. Das Grundstück wird heute von der westlich angrenzenden öffentlichen Straße angedient.

Bei einer Teilung des bebauten Flurstücks Nr. 19 könnte auf dieses Recht noch einmal zurückgegriffen werden.

Abteilung I Eigentümer

Abteilung II In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Belastungen eingetragen:

lfd. Nr. 1 belastete Flurstücke Nr. 19 und 20
Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Mai 1971 für den Eigentümer Abt. I 2.2 und den Eigentümer Abt. I 2.4, je zur Hälfte, eingetragen am 13. August 1971.

Anmerkung: Diese Eintragung beinhaltet keine Wertminderung.

lfd. Nr. 2 belastete Flurstücke Nr. 19 und 20

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 35/22). Eingetragen am 02.05.2023.

Anmerkung: Diese Eintragung beinhaltet keine Wertminderung.

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 der Stadt Wermelskirchen vom 28.01.2025 ruhen auf dem Grundstück keine Baulasten.

Altlasten

Im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des Rheinisch-Bergischen Kreises ist lt. Auskunft vom 28.01.2025 keine Eintragung für das hier betreffende Grundstück vorhanden.

Daraus kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass diese Flächen "altlastenfrei" sind. 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 2022 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 bzw. Resthof.
Lage	Das Grundstück liegt in Unterhebbinghausen, einer Ortschaft mit dörflichem Charakter. Unterhebbinghausen gehört zur Stadtgemeinde Wermelskirchen, liegt ganz im Osten des Stadtgebietes und besteht aus weniger als 10 Wohnhäusern. Die Gesamteinwohnerzahl der Stadtgemeinde Wermelskirchen liegt bei 34.000.
Entfernungen	<p>Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in Wermelskirchen in ca. 6km Entfernung.</p> <p>Grundschule und Kindergarten sind in der Ortschaft Dhünn, ca. 4 km entfernt, vorhanden.</p> <p>Die Innenstadt von Köln liegt ca. 40 km, knapp 1 Std Fahrzeit entfernt.</p>
Verkehrslage	<p>Die überörtliche Verkehrsanbindung des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden. Die Anschlussstelle Wermelskirchen zur Autobahn A1/E37 liegt ca. 9 km entfernt.</p> <p>In Unterhebbinghausen, im Bereich des Bewertungsgrundstücks, ist eine Bushaltestelle vorhanden.</p>
Lagequalität	Dörfliche Wohnlage, eine Geschäftslage ist nicht gegeben.
Nachbarschaft	Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.
Immissionen	keine
Erschließung	Das Grundstück grenzt mit seiner Westseite an eine öffentliche Straße 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. Eine Gasleitung liegt in der Straße.
Entsorgung	Die Entsorgung erfolgt durch Einleitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation.

Anliegerkosten	<p>Anliegerkosten wurden laut Auskunft der Stadt Wermelskirchen vom 30.01.2025 dem derzeitigen Erschließungszustand entsprechend abgegolten.</p> <p>"Bei der Erschließungsanlage "Unterhebbinghausen", woran die Flurstücke 19 und 20 grenzen, handelt es sich um keine im Rechtssinne (§ 242 BauGB) vorhandene Straße. ...</p> <p>... Falls eine Innenbereichssatzung für diesen Bereich aufgestellt werden und die Straße erstmalig hergestellt werden würde, werden Erschließungsbeiträge nach dem § 127 BauGB erhoben."</p> <p>Flurstück 19 ist an die Kanalisation angeschlossen. Anschlussbeiträge sind abgegolten.</p> <p>Das Flurstück 20 ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Sollte künftig Planungsrecht geschaffen oder eine tatsächliche Anschlussnahme an den Kanal erfolgen, sind Kanalanschlussbeiträge zu erheben.</p>
Bebauung	<p>Das Flurstück 19 des Grundstücks ist mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und einer Scheune mit Anbauten bebaut. Beide Gebäude haben Grenzbebauungen auf der jeweiligen Flurstücks- bzw. Grundstücksgrenze.</p>
Grundstücksschnitt	<p>Das bebaute Flurstück Nr. 19 hat einen annähernd dreieckigen Zuschnitt. Die Südwestgrenze an der Straße hat eine Länge von ca. 37 m, während das Flurstück im Osten nur eine Breite von etwa 10 m hat. Die Tiefe an der Südgrenze liegt bei 50 m. Die Nord (-ost)grenze ist ca. 73 m lang,</p> <p>Das südlich an das Flurstück 19 angrenzende Flurstück 20 hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Im Straßenbereich hat es eine Grenzlänge von ca. 27 m, die Tiefe im Norden liegt bei 54 m. Die Grundstücksgrenze, von der Nordgrenze ausgehend beschreibt die Form eines W. Die schmalste Stelle in der Mitte hat eine Breite von ca. 16m.</p>
Oberfläche	<p>Das Gelände fällt leicht nach Osten bis Südosten hin ab. Das Gefälle wird teilweise 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 Stadt Wermelskirchen ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.</p>
Bebauungsplan :	<p>Es besteht kein Bebauungsplan.</p> <p>Ebenso besteht keine Innen- oder Außenbereichssatzung.</p> <p>Es gilt § 35 BauGB. In aller Regel kann im Außenbereich nur ein zwingend ortsgebundenes Vorhaben verwirklicht werden. Ein grundsätzliches Baurecht ist nicht gegeben.</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: 01.01.2025

165,00 €/qm

ist als Bodenrichtwert für Grundstücke im Außenbereich im weiteren Umkreis der Ortschaft Unterhebbinghausen in Wermelskirchen ermittelt worden.

Merkmale des Richtwertgrundstücks:

Grundstücksart:	=	Wohnbaufläche
ergänzende Nutzung:	=	bebaute Flächen im Außenbereich
Größe Richtwertgrundstück	=	keine Angabe
Baureife	=	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	=	1- bis 2-geschossig

Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 = 150€/qm.

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen beträgt im gesamten Zuständigkeitsbereich für Flächen ab 2.500 qm zum Stichtag 01.01.2025 2,85 €/qm.

Ableitung des Bodenwertes

Flurstück Nr. 19 (bebautes Flurstück)

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

"Die Bodenrichtwerte für den ein- und zweigeschossigen Wohnungsbau im Rheinisch-Bergischen Kreis beziehen sich auf eine „normierte“ Fläche von durchschnittlich 500 - 600 m² mit einer mittleren Tiefe von ca. 30 m und einer mittleren Breite von ca. 19 m. Hierauf wurde die Auswertung abgestellt, indem die erzielten Kaufpreise in Relation zur Grundstücksdimension mit dem jeweils geeigneten Bodenrichtwert verglichen wurden.

... Baugrundstücke über 1.000 m² sowie übertiefe Grundstücke sind im Falle einer Bewertung in unterschiedliche Grundstücksqualitäten zu klassifizieren und gesondert zu bewerten." (Grundstücksmarktbericht Rheinisch-Bergischer Kreis).

Für Grundstücke mit einer Größe von 900 bis 999 qm ist im Grundstücksmarktbericht ein Umrechnungskoeffizient von 0,80 angegeben.

Richtwert	€/qm	165,00
Abweichung i.d. Erschließung	€/qm	
	bleiben €/qm	165,00
Abweichung in der Lage	%	
	bleiben €/qm	165,00
Abweichung Grundstücksschnitt	%	
	bleiben €/qm	165,00
Abweichung in der Größe	Faktor	0,800
	bleiben €/qm	132,00
Abweichung wegen Immissionen	%	
	bleiben €/qm	132,00

Aufgrund der vorgefundenen Bewertungsmerkmale in Verbindung mit dem Bodenrichtwert, unter der besonderen Beachtung der Grundstückssituation, erkenne ich den Wert des Grund und Bodens auf 132,-- €/qm.

Die über die Grundstücksgröße von 999 qm hinausgehende Fläche von 328 qm wird nachfolgend als Gartenland in Ortsrandlagen bewertet.

Gartenland in Ortsrandlagen sind Flächen, die überwiegend zu Freizeit Zwecken genutzt werden und sich durch erhebliche Lagevorteile gegenüber den „Besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ hervorheben.

Derartige Flächen wurden lt. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis in den Jahren 2021 und 2024 mit einem Mittelwert von 15,00 €/qm bei einer Spanne von 3,45 - 33,00 €/qm gehandelt.

Nachfolgend erkennt der Unterzeichner unter Berücksichtigung der Gesamtfläche einen Wert von 15,-- €/qm.

Flurstück Nr. 20

Dieses Flurstück geht auf Grund der baurechtlichen Ausweisung (§ 35 BauGB, Außenbereich) aber auch auf Grund der Nähe zum Wohnhaus als "besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft" in die Bewertung ein.

„Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.“

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft wurden lt. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis in den Jahren 2023 und 2024 mit einem Mittelwert von 4,50 €/qm bei einer Spanne von 1,80 - 11,75 €/qm gehandelt.

Der Unterzeichner erkennt den Wert dieser Fläche aufgrund der Nähe zum Wohnhaus und aufgrund der Form der Fläche auf 4,50 €/qm.

Berechnung :

Flurstück Nr. 19

Bauland	999 qm	132,00 €/qm	=	131.868 ,-- €
Gartenland	328 qm	15,00 €/qm	=	4.920 ,-- €
				<hr/>
				136.788 ,-- €

Flurstück Nr. 20

Besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft				
	1.010 qm	4,50 €/qm	=	4.545 ,-- €

Bodenwert	2.337 qm			141.333 ,-- €
------------------	-----------------	--	--	----------------------

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

Zweifamilienhaus mit Anbauten

Ursprungsgebäude in 2-geschossiger teilmassiver Bauweise mit Unterkellerung und ausgebautem Satteldach.

Nach Norden angebauter Luftschutzbunker, siehe unten.

Weiterhin Anbau in 1-geschossiger massiver Bauweise ohne Unterkellerung mit ausgebautem Satteldach.

Anbau eines Wintergartens in 1-geschossiger Holzständerwerksbauweise ohne Unterkellerung mit leicht geneigtem Zeltdach.

Ursprungsgebäude

KG: Heizungsraum, Waschküche, Flur, Abstellraum und Vorratskeller.

EG: Eingangsvorbau, Diele, Wohnzimmer, Küche, Bad mit sep. WC-Raum und Treppenflur.

OG: Treppenhausflur, Flur, 3 Zimmer und Balkon.

DG: Treppenhausflur und 2 Zimmer.

Luftschutzbunker in massiver Bauweise auf der KG-Ebene.

Vom KG des Ursprungsgebäudes führt ein Gang zum eigentlichen Bunker. Dieser befindet sich unter dem Garagenanbau an der Scheune.

Bauweise in Stahlbeton. Lt. Auskunft der Eigentümer mit einer 150cm starken Decke aus Stahlbeton mit Öffnungen für die Zu- und Abluft. Seitlich soll sich ein Ausstieg befinden, der jedoch in der Örtlichkeit nicht untersucht wurde.

Anbau

EG: Windfang, Diele, Zimmer und Küche mit Treppen. Wintergarten nur von außen zugänglich.

DG: Flur, Bad, Zimmer und 2 Speicherräume.

Scheune mit Anbauten

Scheune in 1-geschossiger Holzständerwerksbauweise ohne Unterkellerung mit Satteldach, Anbau in gleicher Bauweise (Verlängerung nach Westen) und Anbau nach Norden auf der ganzen Länge ohne Unterkellerung mit Schleppdach.

Garagenanbau (nach Osten, tiefer gelegen) in massiver Bauweise mit Unterkellerung (Bunker, s.o.) mit Satteldach.

Garagenanbau

KG: Bunker mit 2 Räumen.

EG: großer Garagenraum.

Scheune

EG: Scheunenraum mit Erweiterung im Schleppdach-Anbau Nord.

Anbau West

EG: Gang zur Scheune und wohnlich ausgebaute Räume, Wohnzimmer und Küche sowie Flur und WC im Eingangsvorbau.

Baujahr

Lt. Auskunft der Teilnehmer an der Ortsbesichtigung stammt das Ursprungsgebäude von 1870.

Bauschein Nr. 5/1937 vom 09.02.1937, Stallanbau und Umbau.

Nachtragszeichnung vom 17.03.1937 (keine sonstigen Unterlagen, vermutlich Bauschein Nr. 10/1937).

Nachtragsbauschein Nr. 52/1938 vom 29.03.1938 zu Nr. 5 und 10/37, Stall- bzw. Wohnhausanbau (betrifft auf Zeichnung nur das Ursprungsgebäude).

Nachtrag zu Bauschein Nr. 5/37 den Stall- bzw. Wohnhausanbau auszuführen.

Bauschein Nr. 35/1936 vom 14.10.1936, Scheunenerweiterung (mit Vergrößerung des Daches und Gaubenaufbau).

Bauschein Nr. 44/1940 vom 14.11.1940, Garagenanbau
Der genehmigte Garagenanbau entspricht nicht dem heute vorhandenen Anbau.

Die Baujahre des westlichen Anbaus und des Schleppdachanbaus (abgeschrägt entsprechend der Flurstücksgrenze) sind unbekannt.

Nutzungsdauer

Entsprechend der verwendeten Baustoffe und des Zustandes wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus und von 60 Jahren für das Scheunengebäude in die Bewertung eingeführt.

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 25)

$$\frac{283,40 \text{ qm} \times 1870 + 112,70 \text{ qm} \times 1938}{396,10 \text{ qm}} = 1889$$

gewogenes Mittel der Baujahre = **1889**

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 Wohnhaus im Wesentlichen folgende Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten vorgenommen:

Das Dach wurde saniert.

Neue Dachrinnen und Fallrohre wurden angebracht.

2 Dachgauben wurden aufgesetzt (Anbau und Ursprungsgeb.)

In die Fenster wurden überwiegend Isolierglasscheiben eingesetzt.

Vor ca. 25 Jahren wurde die Drainage um das Haus herum erneuert (nicht bis zur Kellersohle).

Im Vorratskeller Ursprungsgebäude wurde Gasbetonmauerwerk vor die ursprüngliche Mauer gesetzt und in der Waschküche wurde neues Mauerwerk eingesetzt.

Die Heizung wurde 2019 erneuert.

Es wurden um 1990 überwiegend neue Wasserleitungen, Heizungsrohre mit Heizkörpern und tlw. neue Abflussrohre eingebaut. In der Waschküche ist ein DH-Gerät eingebaut worden.

Die Elektroinstallation wurde in Teilbereichen erneuert.

Versorgungsanschlüsse wurden erneuert.

Des Weiteren wurden Arbeiten im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

Der Öltank wurde verfüllt. Der Öltank befindet sich vor dem Wohnhaus, etwa auf der Höhe der Grenze zwischen Ursprungsgebäude und Anbau.

Modernisierungselemente	max. Punktzahl	erreichte Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,50
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung der Bäder	2	
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Maximale Punktzahl = 20	Summe	4,50

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 einem Grad der Modernisierung von 2 und einer 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
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 über 80 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 21 Jahren ermitteln.

rechnerische Restnutzungsdauer 21 Jahre

Bewertungsjahr + 2025

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer - 80 Jahre

ergibt das rechnerische Baujahr **1966**

An der Scheune mit Anbauten wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Das Gebäude wurde verschiefert,
das Dach wurde saniert und die Dachrinnen und Fallrohre erneuert,
das Garagetor wurde neu eingebaut,
die Elektroinstallation wurde teilweise erneuert,
eine neue Heizung wurde vorbereitet, es sind Heizungsrohre in der Garage verlegt worden
und in der Wohnung wurden 2 Flachheizkörper installiert.

Auch hier wird der Modernisierungsgrad 2 in die Bewertung eingeführt.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	1	2	3	4	5
	modifizierte Restnutzungsdauer				
	60	60	60	60	60
5	55	55	55	55	55
10	50	50	50	50	52
15	45	45	45	47	51
20	40	40	41	45	49
25	35	35	38	42	48
30	30	30	35	40	46
35	25	27	32	38	45
40	20	23	29	37	44
45	16	20	27	35	43
50	12	18	26	34	43
55	10	17	25	33	42
über 60	9	16	24	33	42

Aus der obigen Tabelle lässt sich unter Einstufung in der Spalte Modernisierungsgrad = 2 und dem Ursprungsalter von über 60 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 16 Jahren ermitteln.

rechnerische Restnutzungsdauer 16 Jahre

Bewertungsjahr + 2025

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer - 60 Jahre

ergibt das rechnerische Baujahr **1981**

Ausstattung und Ausführung

Zweifamilienhaus mit Anbauten

Fundamente	Nicht erkennbar, Streifenfundamente in Bruchstein und/oder Stampfbeton unterstellt.
Wände	Ursprungsgebäude -stellenweise im KG sichtbar-Ziegelsteinmauerwerk, sonst Fachwerkbauweise mit Mauerwerk in den Gefachen. Anbau Mauerwerk.
Decken	Ursprungsgebäude: KG westlicher Teil Stahlbetondecke, östlicher Teil Kappendecke, sonst im Ursprungsgebäude Holzbalkendecken über EG und OG. Anbau Spalierdecke über dem EG.
Treppen	<p>Ursprungsgebäude Stahlbetontreppe zum KG, geschlossene Holzwangentreppen zum OG und zum DG.</p> <p>Anbau: geschlossene Holzwangentreppe zum DG, wenige Steinstufen zum KG Ursprungsgebäude.</p>
Dach	<p>Satteldächer in Holzkonstruktion mit Tondachziegeln eingedeckt, Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer.</p> <p>Anbau: in den Abseiten zwischen den Dachbalken Putz und im Spitzboden Bitumenbahnen unter den Dachziegeln.</p>
Außenflächen	Hell getönter Putz, Schieferattika unterhalb der Dachrinnen und am Balkon. Dachgaube des Anbaus an der Seitenwand verschiefert.
Fenster	<p>Holzfenster in Eiche mit Sprossen und nachträglich eingesetzten Isolierglasscheiben, tlw. Natursteinfensterbänke, mehrere Buntglasfenster mit Bleiverglasung, Holzfensterläden mit Kurbel zu bewegen, KG Stahlkellerfenster, ein Dachflächenfenster mit Isolierglas, einige Doppelfenster, tlw. Einfachverglasung.</p> <p>Im Anbau einige neue Kunststofffenster mit Isolierglas sowie eine Terrassentür.</p>
Türen	<p>Haustüren zum Ursprungsgebäude und zum Anbau Holz mit Glaseinsatz. Nebeneingangstür im Ursprungsgebäude in lackiertem Holz mit Buntglaseinsatz.</p> <p>Innen überwiegend lackierte Sperrholztüren, tlw. mit Glaseinsatz, geringfügig furnierte Sperrholztüren, im KG Holzbrettertüren, Stahlblechtür zum Bunker.</p>
Fußboden	Ursprungsgebäude EG Steinzeugfliesen und Parkett im Wohnzimmer, sonst Holzdielen. Anbau tlw. Fliesen, sonst Holzdielen, ein Zimmer Parkett.

Sanitäre Inst.	<p>Ursprungsgebäude EG: Bad mit Wanne, Dusche und Waschbecken, Stand-WC im abgeteilten Raum, Boden mit Steinzeugfliesen, Wandfliesen bis ca. 1,60 m Höhe.</p> <p>Bodeneinlauf und Waschmaschinenanschluss in der Waschküche Im OG Urspr. in 2 Zimmern Waschbecken mit Fliesenspiegel. Im 3. Zimmer nur Anschlüsse und Fliesenspiegel.</p> <p>Im DG Urspr. in 2 Zimmern Waschbecken mit Fliesenspiegel.</p> <p>Anbau DG: Bad, nur noch Waschbecken vorhanden, Bodenfliesen, Wandfliesen teilweise bis ca. 1,50 m Höhe, sonst Putz.</p>
Heizung	<p>Warmwasserzentralheizung mit Erdgas betrieben, Rippenheizkörper, Warmwasserbereitung über Elektrogerät. Im Bad Anbau keine Heizung.</p>
Elektroinstallation	<p>Normale Ausstattung, Leitungen unter Putz verlegt, Brennstellen in allen Räumen.</p>
Innenwände	<p>Ursprungsgebäude überwiegend Raufaser, im EG geringfügig Holzverkleidung und geringfügig Fliesen (Diele und Küche).</p> <p>Anbau EG Putz mit Anstrich, DG Tapete.</p>
Decken	<p>Überwiegend Raufaser, sonst Putz mit Anstrich.</p>
Sonstiges	<p>Eingangsvorbau: eine Wand vom WC, links Säule und gemauerte Brüstung, Stahlbetondecke als Verlängerung des Balkons.</p> <p>Balkon mit Natursteinplatten belegt, Geländer Metallkonstruktion ohne Einsätze.</p> <p>2 Rankgitter an der Westseite Markise</p> <p>Einbauküchen (hier Spüle) sind nicht Bestandteil der Bewertung.</p> <p>Vordach über der Haustür zum Anbau: Holzkonstruktion mit Kupferblech eingedeckt.</p> <p>Einbauschränke im DG Anbau</p> <p>Wintergarten Holzbalkendach mit Verbretterung und mit Bitumenbahnen eingedeckt, Dachrinne und Fallrohr Kupfer, Holzfenster mit Sprossen, Holzbrettertür, Betonboden, Wände niedriger Betonsockel, darauf Holzständerwerk mit Ziegelsteinen ausgemauert (Sichtmauerwerk).</p>

Ausstattung und Ausführung

Scheune mit Anbauten

Fundamente	Nicht erkennbar, Streifenfundamente in Bruchstein und/oder Stampfbeton unterstellt.
Wände	Scheune Sockel Mauerwerk, darauf Holzständerwerk, tlw. ausgemauert mit Schwemmstein und Ziegelsteinen, Stirnseiten Verbretterung. Anbauten Mauerwerk.
Decken	Stahlbetondecke über dem Gang, hier ist auch ein Treppenloch vorhanden. Decke über dem KG der Garage (Bunker) Stahlbeton.
Treppen	Keine, nur 2 Stufen im Anbau Nord.
Dach	Satteldächer in Holzkonstruktion, Anbau West mit Betondachsteinen und Scheune und Anbau Garage mit Tondachziegeln eingedeckt, Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer. Herausgezogenes Dach über der ausgesparten Südostecke Garagenanbau, Untersicht Holz. Dach über dem Gang mit Unterspannbahn. Dach über dem Anbau Nord Holzbalken mit Verbretterung, Eindeckung unbekannt.
Außenflächen	Schiefer.
Fenster	Garage Holzfenster mit Einfachverglasung, 4 davon doppelflügelig, 2 mit Fensterläden. Wohnung Holzfenster mit Isoglas und Sprossen.
Türen	Eingang Scheune doppelflügelige Holzbrettertür, Eingang ehem. Wohnung Holztür. Innen Anbau West lackierte Sperrholztüren. Im Gang zur Scheune Holzbrettertür.
Tore	Doppelflügeliges Holztor zur Garage.
Fußboden	Garage Estrich, Scheune Estrich und Lehmboden, Wohnung Steinzeugfliesen.
Sanitäre Inst.	Wohnung: Toilette mit Stand-WC. Garage: Ausgussbecken in Porzellan.
Heizung	Es besteht ein Leerrohr für die Gasversorgung und Vorbereitung für Heizung. Wohnung 2 Flachheizkörper und Öl- bzw. Holzofen.

Elektroinstallation	Normale Ausstattung, Starkstromanschluss in der Garage.
Innenwände	Putz mit Anstrich, im Scheunenraum keine Wandbekleidung.
Decken	Überwiegend Putz mit Anstrich, Gang Anstrich, in der Scheune keine Zwischendecke.
Sonstiges	Gaube
	Rankgitter
	Neben Eingang offener Schacht für Kanalanschluss und Leitungen.

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 insgesamt

Der Außenputz ist vergraut, teilweise bröckelt er ab, die Rankgitter sind gefault, die Fensterläden zeigen Anstrichschäden und fehlende Holme, der Anstrich der Fenster ist ausgebleichen, das Holz ist von der Feuchtigkeit angegriffen.

Innen und außen zeigen sich Wand- und Putzrisse, die nach Auskunft der Teilnehmer an der Ortsbesichtigung tlw. von einem Erdbeben stammen sollen, in der Westaußenwand zeigt sich ein besonders starker Riss, es sind noch alte Gussabflussrohre vorhanden, die Elektroinstallation ist überwiegend überaltert.

Ursprungsgebäude

Im Balkongeländer fehlen die Füllungen, die Decke im OG schwingt bei Belastung, tlw. starke Putzschäden und Ausblühungen im KG, das Bad im EG ist überaltert und hat keine Heizung, im DG zeigen sich Feuchtigkeitsflecken an der Decke, die Kopfhöhe im Bereich der Treppe zum DG ist zu gering, im Flur DG ist eine Leitung offengelegt, die Türen wurden auf Grund der Lage unter der Dachschräge abgeschrägt.

Anbau

Die Eingangsüberdachung Anbau zeigt Anstrichschäden an den Holzteilen, am Anbau bröckelt der Putz auf der Nordseite ab, Efeubewuchs und Reste von Kletterpflanzen am Putz, in den Räumen EG Schäden an Wänden und Decken durch Feuchtigkeit, neu eingesetzte Fenster sind nicht beigearbeitet, es sind tlw. nur noch Reste der Wand- und Deckenbekleidungen vorhanden, im Spitzboden sind die Bitumenbahnen unter den Dachziegeln gerissen, Das Bad im Anbau ist starkt überaltert, an Sanitärelementen ist nur ein Waschbecken vorhanden.

Der Zustand der Tapeten und Bodenbeläge ist in der Alterswertabschreibung enthalten.

Wintergarten

Innerhalb des Wintergartens ist ein Abflussrohr (Guss) an der Hauswand unverkleidet.
Der Wintergarten befindet sich im Rohbauzustand.

Bunker	<p>Lt. Auskunft der Teilnehmer an der Ortsbesichtigung neigt sich der gesamte Bunker vom Haus weg und verursacht auch am KG des Wohnhauses Risse, Spalten und Feuchtigkeitsschäden.</p> <p>Der Putz bröckelt von den Wänden, es zeigen sich starke Rostschäden an den Metallbauteilen (Tür, Türrahmen), die Türe lässt sich nicht mehr verschließen wegen der, an der Decke verlegten, neuen Rohrleitungen zur Garage hin.</p>
Scheune mit Anbauten	<p>Garagenanbau: Anstrich- und Witterungsschäden an den Holzfenstern und der Dachuntersicht des herausgezogenen Daches. In der Garage zeigen sich Putzschäden, Wandrisse und Risse im Estrich.</p> <p>Scheune: einzelne Fichten-Balken sind durch Holzwurmbefall marode, die Eichenbalken sind intakt.</p> <p>Die Innenausstattung der Wohnung ist stark überaltert. In der Toilette gibt es kein Waschbecken, ein Bad ist nicht vorhanden.</p>
<u>Grundrissgestaltung</u>	<p><u>Wohnhaus</u></p> <p>Ursprungsgebäude: Der Grundriss der Wohnung entspricht annähernd heutigen einfachen Wohnansprüchen.</p> <p>Anbau: Der Grundriss dieser Wohnung entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen.</p> <p>Das Dachgeschoss ist nur über die in der Küche EG befindliche Treppe zu erreichen.</p> <p><u>Scheunengebäude</u></p> <p>Der Grundriss der Wohnung entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen. Eine sehr kleine Toilette ist wohl vorhanden, ein Bad gibt es jedoch nicht. Das Wohnzimmer ist ein gefangener Raum.</p> <p>Der große Scheunenraum ist nicht mit einem Fahrzeug zu befahren, sondern nur durch den Durchgang im Anbau West über dem Anbau Nord zu begehen. Eine wirtschaftliche Nutzung ist nicht möglich.</p> <p>Die gesamte Scheune incl. Anbau West mit Wohnung und Anbau Nord wird entsprechend der Gegebenheiten als Abstellraum bzw. Lagerfläche bewertet.</p> <p>Die Garage eignet sich nur für ein Fahrzeug. Der östliche Teil (über dem Bunker) kann auf Grund des Grundrisses bzw. der Lage des Tores nur als Abstellraum genutzt werden.</p>

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 sowie 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 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 Vornhundertsatz 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 Vornhundertsatz ausgedrückt. Begründet wird eine Minderung beispielsweise infolge von nicht mehr zeitgemäßer Grundrisseinteilung oder überhöhter bzw. niedriger Geschosshöhen.

Aufstellung der bebauten Fläche :

Die Maße für das Ursprungsgebäude wurden den Bauzeichnungen entnommen, siehe Anlage.
Die Maße für den Anbau stammen von der Bauzeichnung des ehemaligen Stallanbaus, der später umgebaut wurde.

Ursprungsget	10,60	.	6,37	=	67,52	qm
	3,30	.	1,80	=	5,94	qm
	1,10	.	1,30	=	1,43	qm
Eingangsvorbau (unter Balkon)						
	1,45	.	1,30	=	1,89	qm
Anbau	7,00	.	8,05	=	56,35	qm
Wintergarten	3,90	.	8,05	=	31,40	qm
(überschlägig)	-3,90	.	1,90	=	-7,41	qm
			2			
			2			

Die Maße des Scheunengebäudes wurden maßstabsgerecht der Flurkarte entnommen.

Scheune	23,00	.	8,00 i.M.	=	184,00	qm
Teil der Garage	4,00	.	5,75 i.M.	=	23,00	qm
Eing. Whg.	1,00	.	3,00	=	3,00	qm
					367,11	qm

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

Ursprungsgebäude

KG	10,60	.	6,37	=	67,52	qm
	3,30	.	1,80	=	5,94	qm
EG	10,60	.	6,37	=	67,52	qm
	3,30	.	1,80	=	5,94	qm
	1,10	.	1,30	=	1,43	qm
OG	10,60	.	6,37	=	67,52	qm
DG	10,60	.	6,37	=	67,52	qm
			gesamt	=	283,40	qm

Anbau

EG	7,00	.	8,05	=	56,35	qm
DG	7,00	.	8,05	=	56,35	qm
			gesamt	=	112,70	qm

Wintergarten

3,90	.	8,05	=	31,40	qm
-3,90	.	1,90	.	-7,41	qm
		2			
		2			

=	23,99	qm
---	-------	----

Scheunengebäude

KG Bunker	5,00	.	5,00	=	25,00	qm
Gang	3,00	i.M.	2,00	=	6,00	qm
überschlägl.	3,10	i.M.	2,30	=	7,13	qm

=	38,13	qm
---	-------	----

Garage

EG	4,00	.	7,25 i.M.	=	29,00	qm
	4,00	.	5,75 i.M.	=	23,00	qm

gesamt	=	52,00	qm
--------	---	-------	----

Scheune mit Anbau Nord

EG	9,20	.	7,75 i.M.	=	71,30	qm
----	------	---	-----------	---	-------	----

gesamt	=	71,30	qm
--------	---	-------	----

Anbau West mit Wohnung

EG	9,80	.	8,50 i.M.	=	83,30	qm
	1,00	.	3,00	=	3,00	qm

gesamt	=	86,30	qm
--------	---	-------	----

Grundlagen :

Zweifamilienhaus mit Anbauten

<u>Wohnhaus</u>	Typ	Ursprungsgebäude als Doppelhaushälfte	2.11
		Anbau als Doppelhaushälfte	2.21
	Baujahr rechnerisch		1966

Typ	landw. Mehrzweckhallen/Garagen	18.5/14.1
Baujahr rechnerisch		1966

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

Ursprungsgebäude	697	,-- €/qm
Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	-31	,-- €/qm
	<hr/>	697 ,-- €/qm
Anbau	697	,-- €/qm
Garage	485	,-- €/qm
Scheune	230	,-- €/qm
Anbau West	450	,-- €/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 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 (Stand I/2024): 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 zum Bewertungsstichtag =	163,3
Indexsteigerung I/24 => I/25 = Faktor für Wohngebäude	1,0319
Index auf der Basis 2015 = 100 für das Jahr 2010 =	90,1

Rechnung:	163,3	x	1,0319	x	100,0	
	-----					187,0
			90,1			

Berechnung des vorläufigen Sachwertes für :

Zweifamilienhaus

Basiswerte

Brutto - Grundfläche	Ursprungsgebäude	=	283	qm
	Anbau	=	113	qm
Normalherstellungskosten (Index 2010 = 100)	Ursprungsgebäude	=	697	€/qm
	Anbau	=	875	€/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag	(Index 2010 = 100)	=	187,0	
Alter, rechnerisch		=	59	Jahre
übliche Nutzungsdauer		=	80	Jahre
Restnutzungsdauer		=	21	Jahre

lineare Alterswertminderung

Altersabschreibung
nach der Formel

$$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}} \times 100 = 73,8 \%$$

Zweifamilienhaus	283 qm .	697 €/ qm	=	197.251	,-- €
Anbau	113 qm .	875 €/ qm	=	98.875	,-- €
Wintergarten	24 qm .	400 €/ qm	=	9.600	,-- €

besondere Bauteile

Dachgaube Urspr.	pauschal	=	3.800	,-- €
Balkon	pauschal	=	9.000	,-- €
überdachter Eingang	pauschal	=	1.000	,-- €
Dachgaube Anbau	pauschal	=	8.700	,-- €
Einbauschränke	pauschal	=	500	,-- €

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten = 328.726 ,-- €

Herstellungswert am Bewertungsstichtag
bei einem Index = 187,0 = 614.718 ,-- €

Wertminderung infolge Alter = 73,8 % = -453.355 ,-- €

mängelfreier Bauwert Zweifamilienhaus = 161.363 ,-- €

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

Baumängel/Bauschäden (siehe 'Baulicher Zustand')	=	-45.000 ,-- €
Wirtschaftliche Wertminderung (siehe 'Grundrissgestaltung')	-5 % =	-8.068 ,-- €
Abzug für energetische Mängel (siehe 'Energetische Qualität')	-10 % =	-16.136 ,-- €
Abzug für baurechtliche Mängel (Wintergarten) sowie Altersbedingten Sicherheitsabschlag für nicht erkennbare Mängel	=	-15.000 ,-- €

Berechnung des vorläufigen Sachwertes für :

Scheune mit Anbauten

Basiswerte

Brutto - Grundfläche	Garage	=	38	qm
	Bunker	=	52	qm
	Scheune	=	71	qm
	Anbau West	=	86	qm

Normalherstellungskosten (Index 2010 = 100)	Garage	=	485	€/qm
	Bunker	=	300	€/qm
	Scheune	=	230	€/qm
	Anbau West	=	450	€/qm

Bauindex am Bewertungsstichtag (Index 2010 = 100) = 187,0

Alter, rechnerisch = 44 Jahre

übliche Nutzungsdauer = 60 Jahre

Restnutzungsdauer = 16 Jahre

lineare Alterswertminderung

Altersabschreibung
nach der Formel

$$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}} \times 100 = 73,3 \%$$

Garage	38 qm .	485 €/ qm	=	18.430	,-- €
Bunker	52 qm .	300 €/ qm	=	15.600	,-- €
Scheune	71 qm .	230 €/ qm	=	16.330	,-- €
Anbau West	86 qm .	450 €/ qm	=	38.700	,-- €

besondere Bauteile

Dachgaube Scheune pauschal = 5.000 ,-- €

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten = 94.060 ,-- €

Herstellungswert am Bewertungsstichtag
bei einem Index = 187,0 = 175.892 ,-- €

Wertminderung infolge Alter = 73,3 % = -128.987 ,-- €

mängelfreier Bauwert Scheune mit Anbauten = 46.905 ,-- €

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

Baumängel/Bauschäden
(siehe 'Baulicher Zustand') = -6.000 ,-- €

Wirtschaftliche Wertminderung
(siehe 'Grundrissgestaltung') -10 % = -4.691 ,-- €

Wertermittlung der Außenanlagen

Zeitwerte

Flurstück 19

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

Schwarzdecke und Pflastersteine	pauschal	= 8.000 ,-- €
---------------------------------	----------	---------------

Einfriedigungen

Buchenhecke, doppelflügeliges Metalltor Die Stützmauer auf der Ostgrenze gehört lt. Teilnehmern an der Ortsbesichtigung dem Nachbarn.	pauschal	= 4.000 ,-- €
---	----------	---------------

Sonstiges, nur Bauteile

2 Pergolen	ohne Wertansatz	
Bruchsteinmauern		
Drainage	pauschal	= 5.000 ,-- €

Gartengestaltung

Rasen, Berberitzen- und Buchshecken und sonstige Bepflanzung	pauschal	= 1.500 ,-- €
---	----------	---------------

Zeitwert der Außenanlagen :	=	24.100 ,-- €
------------------------------------	----------	---------------------

Wertermittlung der Außenanlagen

Zeitwerte

Flurstück 20

Bodenbefestigungen

Schwarzdecke und Pflastersteine	pauschal	=	1.000 ,-- €
---------------------------------	----------	---	-------------

Einfriedigungen

Hecken	pauschal	=	4.000 ,-- €
--------	----------	---	-------------

Sonstiges, nur Bauteile

Gartengestaltung

Rasen bzw. Wiese, alte Bäume	pauschal	=	2.000 ,-- €
------------------------------	----------	---	-------------

Zeitwert der Außenanlagen :		=	7.000 ,-- €
------------------------------------	--	----------	--------------------

Zusammenfassung der Sachwerte

Flurstück 19

Sachwert der baulichen Anlagen

Zweifamilienhaus, mängelfreier Bauwert	=	161.363	,-- €
Scheune, mängelfreier Bauwert	=	46.905	,-- €
Zeitwert der Außenanlagen	=	24.100	,-- €
Bodenwert Flurstück 19	=	136.788	,-- €

vorläufiger Sachwert	=	369.156	,-- €
-----------------------------	---	---------	-------

Marktanpassung

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

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

Unter den gegebenen Umständen halte ich zur Ermittlung des Verkehrswertes des zu bewertenden Grundstücks eine Anpassung für nicht erforderlich.

Sachwert	=	369.156	,-- €
-----------------	---	----------------	--------------

Zusammenfassung der Sachwerte

Flurstück 20

Sachwert der baulichen Anlagen

Zeitwert der Außenanlagen	=	7.000	,-- €
Bodenwert Flurstück 20	=	4.545	,-- €

Sachwert Flurstück 20	=	11.545	,-- €
------------------------------	---	---------------	--------------

Stichtag 25.03.2025

Übertrag Flurstück 19 angepasster Sachwert, mängelfrei

369.156 ,-- €

Zuschlag/ Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel/Bauschäden	pauschal	-51.000 ,-- €
----------------------	----------	---------------

Wirtschaftliche Wertminderung
(siehe 'Grundrissgestaltung')

-5 % von	161.363 € =	-8.068 ,-- €
----------	-------------	--------------

Wirtschaftliche Wertminderung
(siehe 'Grundrissgestaltung')

-10 % von	46.905 € =	-4.691 ,-- €
-----------	------------	--------------

Abzug für energetische Mängel
(siehe 'energetische Qualität')

-10 % von	161.363 € =	-16.136 ,-- €
-----------	-------------	---------------

Abzug baurechtliche Mängel
einschl. Sicherheitsabschlag

=	-15.000 ,-- €
---	---------------

Zuschlag/Abzug Gebäude gesamt	-94.895 ,-- €	-94.895 ,-- €
-------------------------------	---------------	---------------

Sachwert Flurstück 19, Wohnhaus und Scheunengebäude	274.261 ,-- €
--	----------------------

Sachwert Flurstück 20	=	11.545 ,-- €
-----------------------	---	--------------

Sachwert insgesamt	=	285.806 ,-- €
---------------------------	----------	----------------------

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 entnommen bzw. maßstabsgerecht aus diesen herausgemessen.

Wohnung Ursprungsgebäude

EG

Wohnzimmer	4,160	.	5,870	.	0,97	=	23,69 qm
Diele	2,900	.	2,150	.	0,97	=	6,05 qm
Flur	1,200	.	3,600	.	0,97	=	4,19 qm
Küche	3,500	.	3,600	.	0,97	=	12,22 qm
	-0,500	.	0,500	.	0,97	=	-0,24 qm
Bad	2,800	.	3,880	.	0,97	=	10,54 qm
Toilette	1,050	.	1,100	.	0,97	=	1,12 qm

OG

Schlafzimmer	4,160	.	5,870	.	0,97	=	23,69 qm
Flur	2,200	.	5,870	.	0,97	=	12,53 qm
	-1,000	.	3,720	.	0,97	=	-3,61 qm
Schlafz.	3,500	.	2,960	.	0,97	=	10,05 qm
Schlafz.	3,500	.	2,750	.	0,97	=	9,34 qm
	-0,300	.	0,400	.	0,97	=	-0,12 qm
Balkon	6,070	.	1,800	.	0,25	=	2,73 qm

DG

Flur	2,200	.	5,870	.	0,97	=	12,53 qm
	-1,000	.	1,870	.	0,97	=	-1,81 qm
	-2,200	.	1,000	.	0,97	=	-2,13 qm
	-2,200	.	1,000	.	0,97	=	-1,07 qm
			2				
	-2,200	.	1,000	.	0,97	=	-2,13 qm
	-2,200	.	1,000	.	0,97	=	-1,07 qm
			2				
Zimmer li	4,160	.	3,870	.	0,97	=	15,62 qm
	-4,160	.	1,000	.	0,97	=	-2,02 qm
			2				
	-4,160	.	1,000	.	0,97	=	-2,02 qm
			2				
Zimmer re	3,500	.	4,470	.	0,97	=	15,18 qm
	-0,600	.	2,200	.	0,97	=	-1,28 qm
	-1,000	.	2,200	.	0,97	=	-1,07 qm
			2				
	-1,000	.	3,500	.	0,97	=	-1,70 qm
			2				

= 139,21 qm

Wohnung Anbau

Maße anhand der Außenmaße überschläglich ermittelt bzw. geschätzt.

EG

Windfang	1,200	.	1,200	.	0,97	=	1,40 qm
Diele	3,190	.	4,330	.	0,97	=	13,40 qm
	-1,320	.	1,080	.	0,97	=	-1,38 qm
Zimmer	3,190	.	4,330	.	0,97	=	13,40 qm
Küche	6,500	.	3,100	.	0,97	=	19,55 qm
	-1,000	.	1,200	.	0,97	=	-1,16 qm
	-1,000	.	1,000	.	0,97	=	-0,49 qm
	<hr/>						
			2				

DG

Flur	1,900	.	4,730	.	0,97	=	8,72 qm
	-1,000	.	2,000	.	0,97	=	-1,94 qm
	-0,900	.	0,700	.	0,97	=	-0,31 qm
	<hr/>						
			2				
Bad	1,900	.	1,900	.	0,97	=	3,50 qm
Zimmer	4,480	.	3,400	.	0,97	=	14,78 qm

= 69,47 qm

Wintergarten

Maße überschläglich ermittelt.

3,800 . 6,025 i.M. . 1,00 = 22,90 qm

= 22,90 qm

Wohnung Scheune

Maße grob überschläglich ermittelt.

Windfang	1,000	.	1,200	.	1,00	=	1,20 qm
WC	1,000	.	0,900	.	1,00	=	0,90 qm
Küche	3,600	.	3,400	.	1,00	=	12,24 qm
Wohn-Schlafz	3,600	.	4,600	.	1,00	=	16,56 qm

= 30,90 qm

Ertragswertberechnung

Zweifamilienhaus

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.

Wohn. Ursprungsgeb.	139 qm	.	6,75 €/qm	=	938 ,-- €
Wohn. Anbau	69 qm	.	6,25 €/qm	=	431 ,-- €
Wintergarten	23 qm	.	3,00 €/qm	=	69 ,-- €
Wohn. Scheune	31 qm	.	3,00 €/qm	=	93 ,-- €
Scheune		pauschal		=	140 ,-- €
Garage		pauschal		=	80 ,-- €

Rohrertrag monatlich = 1.751 ,-- €

Rohrertrag jährlich = 21.012 ,-- €

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 21.012 ,-- € = -5.253 ,-- €

Reinertrag jährlich = 15.759 ,-- €

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

= 2,50 %

Reinertrag jährlich 15.759 ,-- €

Reinertragsanteil des Bodens
(Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

anrechenbare Grundfläche 1.327 qm
Bodenwert je qm 132 ,-- €
Liegenschaftszinssatz 2,50 %

1.327 qm . 132 €/qm . 2,50 % = -4.379 ,-- €

Reinertragsanteil des Gebäudes = 11.380 ,-- €

Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 2,50 %
u. einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren
entsprechend der Rentenbarwertformel:

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

$$q = 1 + \frac{p}{100} = 15,59$$

p = Liegenschaftszinssatz
n = Restnutzungsdauer

Gebäudeertragswert =
Reinertragsanteil des Gebäudes . Vervielfältiger = 177.414 ,-- €

Abzug für Baumängel und Bauschäden = -51.000 ,-- €
und baurechtliche Mängel einschl. Sicherheitsabschlag = -15.000 ,-- €
(siehe auch Sachwertverfahren)

Ertragswert (Gebäude) Zweifamilienhaus = 111.414 ,-- €

und Scheunengebäude

Bodenwert: Flurstück 19 = 136.788 ,-- €

Flurstück 20 = 4.545 ,-- €

Zweifamilienhaus mit Scheunengebäude = 252.747 ,-- €

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

Sachwert	285.806 ,-- €
Ertragswert	252.747 ,-- €

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 Zweifamilienhaus und Scheune mit Anbauten,
u.a. eine Garage,
Unterhebbinghausen Nr. 8 in 42929 Wermelskirchen - Unterhebbinghausen**

zum Stichtag : 25. 3.2025

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien wie folgt:

auf : 286.000 €

Einzelwerte

Flurstück Nr. 19 mit Wohnhaus und Scheunengebäude	=	274.000 ,-- €
Flurstück Nr. 20 (landwirtschaftliche Fläche)	=	12.000 ,-- €

Gummersbach, den 19. Mai 2025

Der Sachverständige: