

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.). Diese Unterlagen befinden sich nur im Originalgutachten, welches Sie nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02304 / 24080-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Schwerte einsehen können.

Internetversion zum

Gutachten

über den gemäß Beauftragung und Anmerkungen im Gutachten bedingten Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

für das Objekt:

1. Gemarkung Westhofen, Flur 4, Flurstück 1913, Gebäude- u. Freifläche, Alter Hellweg 25, 1 m²
2. Gemarkung Westhofen, Flur 4 Flurstück 1923, Gebäude- u. Freifläche, Alter Hellweg 25, 326 m²
3. Gemarkung Westhofen, Flur 4, Flurstück 1924, Waldfläche, Alter Hellweg, 1.166 m²

das Grundstück ist:

bebaut mit einem eingeschossigen, unterkellerten Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit versetzten Ebenen (Split-Level-Haus),
Urbaujahr ca. 1982 (Schlussabnahmeschein)

Gutachtennummer:

023-07-01

Geschäftsnummer (Gericht):

006 K 008/23

Objektbeschreibung:

siehe nächste Seite



Verkehrswert Flurstück 1913:

rd. 500,00 €

Verkehrswert Flurstück 1923:

rd. 364.000,00 €

Verkehrswert Flurstück 1924:

rd. 16.000,00 €

Verkehrswert Flurstücke 1913, 1923 u. 1924 insges.:

rd. 380.500,00 €

(gemäß Anmerkungen im Gutachten)

Grundbücher von:	Westhofen
Blätter:	504A und 433A
Gemarkung:	jeweils Westhofen
Flur:	jeweils 4
Flurstück(e):	1913, 1923 (in Blatt 504A) und 1924 (in Blatt 433A)
Eigentümer(in):	siehe Grundbuchauszüge
Auftraggeber(in):	Amtsgericht Schwerte, Hagener Str. 40, 58239 Schwerte
Auftrag vom:	22.06.2023
Grund der Gutachtenerstellung:	die Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	25.08.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer, eine Mitarbeiterin des Sachverständigen und Herr Jaspert als Sachverständiger
zum Wertermittlungsstichtag:	25. August 2023
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Gutachten dem Wertermittlungsstichtag (da weder aus rechtlichen, noch aus sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.)
Objektbeschreibung:	Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um das in mittlerer Lage im Schwerter Ortsteil Westhofen gelegene und mit einem 1½ geschossigen unterkellerten Reihendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Split-Level-Haus bebaute Grundstück jeweils Gemarkung Westhofen, jeweils Flur 4, Flurstück 1913, Gebäude- u. Freifläche, Alter Hellweg 25, 1 m² und Flurstück 1923, Gebäude- u. Freifläche, Alter Hellweg 25, 326 m² und Flurstück 1924, Waldfläche, Alter Hellweg, 1.166 m². Die Flurstücke 1913 und 1923 sind dem Haus zuzuordnen und liegen im Innenbereich und das Flurstück 1924 liegt im Außenbereich und ist eine mit einem Gartenhaus und einer befestigten Fläche (Terrasse) ergänzte Waldfläche. Das Haus hat insgesamt ca. 127 m² Wohnfläche verteilt über die Geschosse KG bis DG und zudem im Kellergeschoss eine Wohnflächenähnlich ausgebaute Kellergarage mit ca. 14 m², die als Garage in dieser Form nicht mehr nutzbar ist. Der Zugang in das Haus erfolgt über die untere Kellergeschossebene. Der Spitzboden ist ausgebaut, jedoch nur über eine Bodenklappe mit Ausklapptreppe zu betreten.

Dieses Gutachten enthält 61 Seiten und 16 Seiten (inkl. Deckblatt) zusätzliche gesondert bei Gericht befindliche ggf. urheberrechtlich geschützte Anlagen.

Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.

Eine der Ausfertigungen verbleibt bei meinen Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite:
1 Allgemeine Angaben/wichtige Anmerkungen	4
2 Lage / Lageplan des Objektes	5
3 Ortsbeschreibung	6
4 Grundstücksbeschreibung	7
5 Rechtliche Gegebenheiten	9
6 Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung	11
6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes	12
6.2 Beschreibung der unteren Ebene vom Kellergeschoss	13
6.3 Beschreibung der oberen Ebene vom Kellergeschoss	14
6.4 Beschreibung der unteren Ebene vom Erdgeschoss	15
6.5 Beschreibung der oberen Ebene vom Erdgeschoss	16
6.6 Beschreibung der unteren Ebene vom Dachgeschoss	17
6.7 Beschreibung der oberen Ebene vom Dachgeschoss	18
6.8 Beschreibung des Spitzbodens	19
6.9 Beschreibung der Außenanlagen	20
7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)	21
7.0 Verfahrenswahl mit Begründung	22
7.1 Bodenwertermittlung	23
7.2 Sachwertermittlung	34
7.2.1 Sachwertberechnung Flurstück 1913	34
7.2.2 Sachwertberechnung Flurstück 1923	35
7.2.3 Sachwertberechnung Flurstück 1924	44
7.3 Ertragswertermittlung (unterstützend)	45
8 Verkehrswert (Marktwert)	52
9 Literaturverzeichnis	53
10 Bilder	55

Die folgenden urheberrechtlich geschützten Unterlagen (Anlagen) wurden lediglich dem Gericht gesondert übergeben und befinden sich nicht in diesem Gutachten:

- Planungsrechtliche Auskunft [1 Seite(n)]
- Auskunft über Erschließungskosten [1 Seite(n)]
- Auskunft zum Denkmalschutz [1 Seite(n)]
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis [1 Seite(n)]
- Auskunft zur Mietbindung [1 Seite(n)]
- Auskunft aus dem Altlastenkataster [1 Seite(n)]
- Bergbauauskünfte [2 Seite(n)]
- Architektenpläne [7 Seite(n)]

1 Allgemeine Angaben / wichtige Anmerkungen:

Wertermittlungsgrundlagen für dieses Gutachten sind:

- Baugesetzbuch
- einschlägige Fachliteratur
- ImmoWertV
- aktuelle Marktberichte (insbesondere des örtlichen Gutachterausschusses)
- Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte (nach telefonischer Auskunft)
- Feststellungen beim Ortstermin
- Berechnung / Überprüfung der Wohnflächen (grob)
- Grundbuchauszüge vom 29.06.2023
- Teilungserklärung
- Lageplan (Flurkarte)
- Baupläne
- Baubeschreibung (nur nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin)
- Fotos
- Energieausweis (konnte nicht vorgelegt werden)
- Mietvertrag
- Auskunft über Erschließungskosten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Baulasten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Altlasten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Spätbergschäden (s. Anlagen)
- Auskünfte über Denkmalschutz (s. Anlagen)
- Auskünfte über Mietbindungen (s. Anlagen)
- planungsrechtliche Auskunft (s. Anlagen)

Wichtige Anmerkungen:

Eintragungen in Abt. II der Grundbücher wurden auftragsgemäß bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Wirtschaftliche Einheit:

Insbesondere bei den Flurstücken 1913 und 1923 handelt es sich nach Auffassung des Unterzeichners um eine wirtschaftliche Einheit, da das Flurstück 1913 ohne das Flurstück 1923 nicht erschlossen ist. Hierfür würde beim Alleinverkauf kein Markt bestehen. Zudem ist das Flurstück 1924 im Zusammenhang mit dem Flurstück 1923 sicherlich als Wert wieder zu bezeichnen und sollte daher auch im Zusammenhang mit diesem Flurstück veräußert werden, da das Flurstück in diesem Zusammenhang sicherlich auch als wertvoller anzusehen ist.

2 Lage / Lageplan des Objektes:

Siehe hierzu Geodatenserver des Landes NRW. Ein entsprechender Link ist auf der Startseite www.zvg.nrw.de zu finden.

3 Ortsbeschreibung:

Schwerte ist eine alte Handels- und Handwerkerstadt, die an einer historischen Fernstraße von Köln nach Dortmund liegt.

1975 schloss die kommunale Neugliederung die Städte Schwerte und Westhofen, die Gemeinden Ergste, Geisecke, Villigst, Wandhofen sowie Teile von Holzen und Lichtendorf zur heutigen Stadt Schwerte zusammen.

Zurzeit bewohnen rd. 50.000 Einwohner ein Stadtgebiet von etwas mehr als 56 Quadratkilometern. Schwerte liegt in Nordrhein-Westfalen am nördlichen Rand des Sauerlandes. Das Ruhrgebiet ist nah, das Sauerland liegt direkt vor der Tür. Der Ruhrtalradweg verbindet diese beiden Gebiete zwischen Duisburg und Winterberg und führt auf halber Strecke durch Schwerte.

Im Norden des Stadtgebietes liegen der Schwerter Wald und der Ebberg – mögliche Ausflugsziele für Erholungssuchende. In den südlichen Bereichen Villigst und Ergste befinden sich weitere Wälder, die zum Wandern geeignet sind.

Für Sport und Freizeit stehen diverse Turnhallen, Sportplätze und Sporthallen sowie Hallen- und Freibäder zur Verfügung. Außerdem existieren Tennisanlagen, Reithallen und Schießstände.

Die Straßenverbindungen sind gut. Die Autobahnen „Hansalinie“ A1 mit Auffahrt Schwerte in Nähe des Westhofener Kreuzes und die „Sauerlandlinie“ A45 mit Auffahrt in Ergste durchqueren das Stadtgebiet und die Bundesstraße B236 führt direkt ins Hochsauerland.

Ein gut ausgebautes Nahverkehrsnetz sorgt für schnelle Verbindungen nach Dortmund, Hagen, Iserlohn und Unna. Zuglinien der Deutschen Bahn binden Schwerte in alle Richtungen an das europäische Schienennetz an.

Allgemeinbildende Schulen aller Stufen, Berufs- und Berufsfachschulen sowie die Volkhochschule, Familienbildungsstätte und Musikschulen bieten vielseitige Möglichkeiten der Aus- u. Weiterbildung.

Die niedergelassenen Ärzte und 2 Krankenhäuser decken den Bedarf im Gesundheitsbereich. Zur Pflege älterer Bürger sind Altenheime vorhanden.

Leistungsfähige Unternehmen, insbesondere im Metallbereich, viele Handwerksbetriebe und Gewerbegebiete sind in Schwerte zu finden.

Einkaufsmöglichkeiten in der Fußgängerzone und dem City-Centrum in der Innenstadt sind ausreichend vorhanden.

Auch Gasthäuser, Speiserestaurants und Hotels sind in Schwerte zu finden.

4 Grundstücksbeschreibung / Erschließungszustand:

Straßenfront in Metern:	1913 keine, 1923: ca. 10,50 m und 1924: ca. 48,00 m
Mittlere Tiefe in Metern:	1913 (Länge ca. 5 m), 1923: ca. 31,00 m - 34,00 m und 1924: ca. 33,00 m - 33,50 m
Topographische Lage:	Das Grundstück ist leicht hängig bis hängig mit ausgeglichenen, waagerechten Ebenen.
Grundstücksform:	unregelmäßig dem Straßenverlauf entsprechend
Straßenart:	der Alte Hellweg ist in diesem Bereich eine Wohnstraße als Sackgasse mit geringem Verkehrsaufkommen, neben d. Waldfläche auch Fußweg
Verkehrslage:	das Objekt liegt im Schwerter Ortsteil Westhofen
Straßenausbau:	Die Straße ist vollständig ausgebaut.
Fahrbahn:	Betonsteinpflaster
Bürgersteig:	Ein Bürgersteig ist in diesem Bereich nicht vorhanden.
Parken:	ist in diesem Bereich der Straße aufgrund der Enge der Straße nur bedingt möglich
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Höhenlage zur Straße:	Das Erdgeschossniveau liegt geringfügig oberhalb des Straßenniveaus.
Anschlüsse an Versorgung:	Strom, Wasser, Telefon, Glasfaserkabel (u. aktuell Sateliten-Schüssel)
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss
Grenzverhältnisse:	geregelt
Nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:	soweit aus der Flurkarte ersichtlich: einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Art der Umgebungsbebauung:	überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit verschiedenen Dachformen
Immissionen:	Beim Ortstermin war Verkehrslärm von der nahegelegenen Autobahn wahrzunehmen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normaler Baugrund unterstellt

(Es sollte hier gegebenenfalls ein gesondertes Baugrundgutachten eingeholt und ein entsprechender Fachgutachter eingeschaltet werden, um mögliche Gefahren, die sich aus dem Baugrundrisiko ergeben, besser einschätzen zu können. Hier konnte nur der Augenschein bewertet werden.)

Entfernungen:	zum Zentrum (Schwerte):	ca. 3.500 m bis 5.500 m
	zum Bus:	ca. 400 m
	zum Hauptbahnhof (Schwerte):	ca. 3.500 m bis 4.500 m
	zur Straßenbahn:	./.
	zur U-Bahn:	./.
	zu Geschäften des tägl. Bedarfs:	ca. 400 m
	zu Geschäften des geh. Bedarfs:	ca. 3.500 m bis 5.500 m
nächste Autobahnauffahrt:	ca. 6.000 m bis 7.000 m auf A1 Auffahrt Hagen-Nord	
	ca. 5.500 m bis 6.000 m auf A1, Auffahrt Schwerte	
	ca. 5.000 m bis 5.500 m auf A45, Auffahrt Schwerte-Ergste	
Geschäftslage:	keine	
Wohnlage:	mittel	
Banken/Bankfiliale:	im Umkreis von ca. 500 m vorhanden	
nächste Poststelle:	im Umkreis von ca. 600 m vorhanden	
Kindergärten:	im Umkreis von ca. 600 m vorhanden	
Grundschulen:	im Umkreis von ca. 800 m vorhanden	
weiterführende Schulen:	im Umkreis von ca. 3.500 m bis 5.500 m vorhanden	
Krankenhäuser:	im Umkreis von ca. 3.500 m bis 5.500 m vorhanden	

5 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbücher:	von: Westhofen, Blätter: 504A und 433A
Herrschvermerke:	keine
Eintragungen in Abt. II:	<p><u>Grundbuch von Westhofen, Blatt 504A</u></p> <p>1) gelöscht am 02.11.1984 2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwerte, Zwangsversteigerungsabteilung, 006 K 008/23). Eingetragen am 26.04.2023.</p> <p><u>Grundbuch von Westhofen, Blatt 433A</u></p> <p>1) gelöscht am 19.12.1985 2) gelöscht am 10.09.1987 3) gelöscht am 27.01.1987 4) Für die Deutsche Bahn Aktiengesellschaft in Berlin eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in einem Hochspannungsfreileitungsrecht und in Verbindung damit eine Bau- und Benutzungsbeschränkung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16.01.1995 -UR-NR. 22/95 des Notars Sohlenkamp- eingetragen am 16.02.1995. 5) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwerte, Zwangsversteigerungsabteilung, 006 K 009/23). Eingetragen am 26.04.2023. <u>Veränderung zu 4)</u> Berechtigter des Rechts ist nunmehr die DB Energie GmbH, Frankfurt am Main. Bezug: Bewilligung vom 13.08.2012, UR-Nr.FI 576/2012 des Notars John Flüh, Berlin. Vermerkt am 28.08.2012. (eine Bewertung dieser Eintragungen wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen.)</p>
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in den Grundbüchern in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt
Erschließungskosten:	frei, fallen nicht mehr an gem. Auskunft vom 15.08.2023
Denkmalschutz:	besteht nicht gem. Auskunft vom 10.07.2023
Baulasten:	Baulasten sind nicht eingetragen gem. Auskunft vom 07.07.2023
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt gem. Auskunft vom 11.07.2023
Altlasten:	Es besteht kein Eintrag im Verdachtsflächenkataster gem. Auskunft vom 10.07.2023
Bergbau:	Im Bereich des genannten Grundstücks ist gem. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 13.07.2023 kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Die beiden Erlaubnisfelder Rheinland und Ruhr zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen für die Wintershall Holding GmbH (erteilt durch die Bez.Reg. Arnsberg im Juli 2010) sind durch Fristablauf im Februar 2017 erloschen. Bergbauliche Tätigkeiten haben während der Laufzeit der Erlaubnisfelder (ca. 6,5 Jahre) nicht stattgefunden laut einer schriftlichen Stellungnahme der Wintershall Dea GmbH vom 23.08.2019.

Darst. im Flächennutzungsplan: Grünfläche

Darstellung im Bebauungsplan: Die Flurstücke 1913 u. 1923 liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Stadt Schwerte. Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Das Flurstück 1924 befindet sich im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt. Im Landschaftsplan des Kreises Unna Nr. 6 für den Raum Schwerte ist der Bereich nicht gekennzeichnet.

Bauordnungsverfahren: keines bekannt

Entwicklungsstufe: Baureifes Land (FS 1913 u. 1923) und Waldfläche (FS 1924)

Im Falle von bestehenden Altlasten ist ggf. ein zusätzliches Altlastengutachten zu beauftragen, da aus Altlasten eine Wertbeeinflussung und damit eine Abweichung von dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert resultieren können. Eine Bewertung von Altlasten ist jeweils nicht Bestandteil des vorliegenden Gutachtens.

6 Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung

Vorbemerkungen zur Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung:

Der Sachverständige kann in der Regel die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig ermitteln, da nur zerstörungsfrei (augenscheinlich) untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden vom Unterzeichner für die Erstellung dieses Gutachtens nicht entfernt.

Bauteil zerstörende Untersuchungen und technische Prüfungen auf Funktion wurden während der gesamten Inaugenscheinnahme nicht durchgeführt.

Verbindliche Aussagen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sonstige Schadstoffbelastungen, Bodenverunreinigungen (falls ergänzend kein Sondergutachten eines entsprechenden Spezialgutachters zusätzlich erstellt wurde und dem Sachverständigen vorliegt, auf das sich das vorliegende Gutachten stützen kann), beschädigte Leitungen z.B. durch Überfrierung oder Rohrfraß, statische Probleme, wie Standsicherheit usw. können daher nur durch spezielle Untersuchungen getroffen werden, die der Beauftragung eines entsprechenden Spezialgutachters bedürfen.

Ermittlungen über und Prüfungen auf gesundheitsschädigende Materialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird im vorliegenden Gutachten der schadensfreie bzw. normale Zustand, ohne Beeinträchtigungen unterstellt.

Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksgrenzen übereinstimmt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Die verwendeten Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit geprüft und untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien.

Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Schäden oder Befallserscheinungen vorliegen.

Die nachfolgende Beschreibung der Bausubstanz beschränkt sich nur auf die wesentlichen relevanten Merkmale und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und basiert in den nicht sichtbaren Bereichen auf der Aktenlage und sonstigen zur Verfügung stehenden Informationen und ansonsten zudem der örtlichen Inaugenscheinnahme.

6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes:

Gebäudeart:	Es handelt sich um ein eingeschossiges, unterkellertes Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit versetzten Ebenen (Split-Level-Haus).
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Sohle und Geschossdecken:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk und leichte Trennwände
Dachgeschoss bzw. Spitzboden:	ausgebaut / einfach(er) ausgebaut
Heizungsanlage:	Elektrofußbodenheizung und mit 300-L-Warmwasserspeicher (im Keller)
Anbau:	das Gebäude ist einseitig an das benachbarte Reihenhaus angebaut
Garagen:	sind hier nicht vorhanden (eine Garage war im Kellergeschoss genehmigt, wurde aber als Arbeitszimmer ausgebaut und ist aktuell als Garage nicht mehr nutzbar.)
Fassade:	ein kleiner Sockelbereich an der Seite glatt verputzt, ansonsten mit Rauputz verputzt u. gestrichen (ohne Wärmedämmung) im Traufbereich mit Kunstschieferplatten versehen
Fenster:	verschiedener Art: Kunststoff- u. Holzfenster mit Isolierverglasung mit Rollläden
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech gestrichen
Besondere Bauteile / Einrichtung:	eine handgesteuerte Markise
Zugang ins Gebäude:	erfolgt nahezu ebenerdig mit einem sehr kleinen Absatz über ein Podest mit Fliesen
Haustür:	eloxierte Aluminiumtür mit Sicherheitsverglasung
Klingelanlage:	vorhanden mit Gegensprechanlage, Türöffner und Kamera
Briefkasten:	außen am Objekt angebracht
Bemerkungen:	Das Objekt macht von außen insgesamt einen durchschnittlich gepflegten bis gepflegten Eindruck. Größere Mängel oder Schäden waren hier bei der Inaugenscheinnahme nicht festzustellen.

6.2 Beschreibung der unteren Ebene des Kellergeschossbereiches:

Mieter:	kein Mieter Nutzung durch den Eigentümer mit seiner Familie
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine, s. o.
Grundriss:	Der Grundriss stimmt größtenteils mit dem vorhandenen Plan überein. Abweichend hiervon befindet sich in dem im Plan mit Abstellraum bezeichneten Raum ein eingebautes Bad und in der Garage ein zum Büro ausgebauter Raum.
Bodenbelag:	großformatige Fliesen (ca. 30 x 60 cm) in anthrazit
Wandoberflächen:	im Bad an zwei Wänden ca. 1,20 m u. im Duschbereich ca. 2 m hoch gefliest, ansonsten mit Feinputz (0,5 mm Körnung) verputzt u. gestrichen
Deckenuntersicht:	Rollraufaser gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	unter Putz verlegt
Heizkörper:	im Flur eine Infrarot-Wandheizung, ansonsten keine, hier auch keine Fußbodenelektroheizung (lt. Eigentümer)
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Fensterbänke:	Marmor
Tür(en):	weiße furnierte Türen im Stahlrahmen u. mit hochwertigen Beschlägen
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	im Bad eine Toilette mit tiefhängendem eingebautem Spülkasten u. Edelstahl-Geberit-Geber und ein modernes kleines Waschbecken mit Unterschrank u. Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser und eine Dusche mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser u. einer Wellness-Dusche mit Raindance-Duschkopf u. Massage-Düsen
Belichtung und Belüftung:	im WC über einen aktiven Lüfter, ansonsten über Fenster und die Zugangstür
Warmwasseraufbereitung:	über den im (oberen) Keller befindlichen 300-L-Tank
Treppe:	Massivtreppe mit Marmorbelag und Holzgeländer mit Edelstahl- u. Holzhandlauf (vom Keller bis zum Dachgeschoss)
Bemerkungen:	Dieser Bereich macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Größere Mängel oder Schäden waren hier nicht festzustellen. Eine Genehmigung des Umbaus der Garage zum Büro lag dem Unterzeichner nicht vor. Nach den Informationen des Eigentümers wurde ca. im Jahre 2016 das Bad renoviert.

6.3 Beschreibung der oberen Ebene des Kellergeschossbereiches:

Mieter:	kein Mieter Nutzung durch den Eigentümer mit seiner Familie
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine, s. o.
Grundriss:	Der Grundriss stimmt größtenteils mit den vorhandenen Plänen überein.
Bodenbelag:	großformatige Fliesen (ca. 30 x 60 cm) in anthrazit
Wandoberflächen:	im hinteren rechten Kellerraum (von der Straße aus gesehen) und im Heizungsraum (mit Warmwassertank u. Elektroanschluss) Kalksandstein weiß gestrichen mit Fugenabstrich
Deckenuntersicht:	Beton gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils offen an Wand und Decke verlegt
Heizkörper:	keine, da Fußbodenelektroheizung
Fenster:	feuerverzinkte Kellergitterfenster mit Einfachverglasung
Fensterbänke:	keine
Tür(en):	weiße furnierte Türen im Stahlrahmen u. mit hochwertigen Beschlägen
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	keine
Warmwasseraufbereitung:	hier befindet sich im Heizungsraum der 300-L-Tank für Warmwasser
Belichtung und Belüftung:	über Kellergitterfenster
Treppe:	Massivtreppe mit Marmorbelag und Holzgeländer mit Edelstahl- u. Holzhandlauf (von Keller bis Dachgeschoss)
Bemerkungen:	Dieser Bereich macht insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Größere Mängel oder Schäden waren hier nicht zu erkennen.

6.4 Beschreibung der unteren Ebene des Erdgeschossbereiches:

Mieter:	kein Mieter Nutzung durch den Eigentümer mit seiner Familie
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine, s. o.
Grundriss:	Der Grundriss stimmt größtenteils mit den vorhandenen Plänen überein. Abweichend hiervon wurde die Trennwand zwischen Küche und Abstell- bzw. Vorratskammer entfernt. Zudem wurde zwischen den beiden von der Straße aus gesehen vorderen Räumen ein größerer Durchbruch ohne Tür (laut Eigentümer statisch berechnet, was als richtig unterstellt wird) geschaffen.
Bodenbelag:	in WC und Küche großformatige Fliesen (ca. 30 x 60 cm) in anthrazit, ansonsten Laminatfußboden
Wandoberflächen:	mit Feinputz (0,5 mm Körnung) verputzt u. gestrichen, im WC um das Waschbecken herum und hinter dem WC gefliest
Installationswand der Küche:	Fliesenspiegel vorhanden (teilweise aus Glas, teilweise aus Arbeitsflächenmaterial)
Deckenuntersicht:	Rollraufaser gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	unter Putz verlegt
Heizkörper:	keine, da Fußbodenelektroheizung
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Fensterbänke:	Marmor
Tür(en):	weiße furnierte Türen im Stahlrahmen u. mit hochwertigen Beschlägen
Besondere Einbauten:	keine, die Kücheneinrichtung ist nicht Bewertungsgegenstand des Gutachtens
Einrichtungsgegenstände:	im WC eine Toilette mit tiefhängendem eingebautem Spülkasten und Edelstahl-Geberit-Geber und ein modernes Handwaschbecken mit Unterschrank und Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser
Warmwasseraufbereitung:	über den im (oberen) Keller befindlichen 300-L-Tank
Belichtung und Belüftung:	im WC über elektrischen Strom u. aktiven Lüfter, im Flur über die benachbarten Räume, ansonsten über Fenster
Bemerkungen:	Dieser Bereich macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. In einer Zimmerecke ist ein kleiner Schimmelfleck zu sehen. Ansonsten waren keine größeren Mängel oder Schäden zu erkennen. Nach den Informationen des Eigentümers wurde ca. im Jahre 2016 das WC renoviert.

6.5 Beschreibung der oberen Ebene des Erdgeschossbereiches (Wohnzimmer):

Mieter:	kein Mieter Nutzung durch den Eigentümer mit seiner Familie
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine, s. o.
Grundriss:	Der Grundriss stimmt größtenteils mit den vorhandenen Plänen überein und besteht aus einem einzigen großen Raum.
Bodenbelag:	in einem kleinen Bereich um den Kamin herum gefliest, ansonsten Laminatfußboden
Wandoberflächen:	mit Feinputz (0,5 mm Körnung) verputzt u. gestrichen, in einem Teilbereich ist eine Sandsteinwand vorhanden
Deckenuntersicht:	Rollraufaser gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	unter Putz verlegt
Heizkörper:	keine, da Fußbodenelektroheizung
Fenster:	moderne Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und Rollläden
Fensterbänke:	nicht vorhanden, da bodentiefe Fenster
Tür(en):	weiße furnierte Türen im Stahlrahmen u. mit hochwertigen Beschlägen
Besondere Einbauten:	offener Kamin mit Kassetteneinsatz
Einrichtungsgegenstände:	keine
Warmwasseraufbereitung:	keine
Belichtung und Belüftung:	über Fenster
Bemerkungen:	Dieser Bereich macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Laut Angabe des Eigentümers wurden 2016 der Bodenbelag und der Verputz bzw. die Wandoberflächen erneuert. 2021 wurden neue Fenster eingebaut. Größere Mängel oder Schäden waren hier nicht festzustellen. Lediglich kleinere Überarbeitungen der Malerarbeiten (z.B. im Kaminbereich) könnten vorgenommen werden.

6.6 Beschreibung der unteren Ebene des Dachgeschossbereiches:

Mieter:	kein Mieter Nutzung durch den Eigentümer mit seiner Familie
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine, s. o.
Grundriss:	Der Grundriss stimmt größtenteils mit den vorhandenen Plänen überein. Augenscheinlich ist der Versatz der Dusche in den Flur hinein etwas kleiner ausgefallen, als im Plan zu erkennen.
Dachkonstruktion:	wahrscheinlich Sparren- oder Fettendach als Nadelholzkonstruktion
Bodenbelag:	im Bad großformatige Fliesen (ca. 30 x 60 cm) in anthrazit, ansonsten Laminatfußboden
Wandoberflächen:	in Schlafzimmer und Flur mit Feinputz (0,5 mm Körnung) verputzt u. gestrichen, im Bad unterhalb der Dachschrägen und im Waschbeckenbereich ca. 1,20 m hoch gefliest und darüber (Dachschräge) mit Feinputz verputzt u. gestrichen und in der Dusche raumhoch gefliest
Deckenuntersicht:	mit Rigips abgehängt und verspachtelt u. gestrichen und/oder mit Rollraufaser gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	unter Putz verlegt
Heizkörper:	nicht vorhanden, da Fußbodenelektroheizung
Fenster:	Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, im Schlafzimmer mit Verdunkelung und im Badezimmer ohne Verdunkelung
Fensterbänke:	im Bad gefliest, im Schlafzimmer keine
Tür(en):	weiße furnierte Türen im Stahlrahmen u. mit hochwertigen Beschlägen
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	im Bad eine Toilette mit tiefhängendem eingebautem Spülkasten und ein modernes Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser u. Unterschrank und eine Eckbadewanne mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser u. Duschkopf und eine Dusche mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser u. einer Wellness-Dusche mit Raindance-Duschkopf u. Massage- Düsen
Warmwasseraufbereitung:	über den im (oberen) Keller befindlichen 300-L-Tank
Belichtung und Belüftung:	im Flur über die benachbarten Räume, ansonsten über Fenster
Treppe:	Massivtreppe mit Marmorbelag und Holzgeländer mit Edelstahl- u. Holzhandlauf (von Keller bis Dachgeschoss)
Bemerkungen:	Dieser Bereich macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Größere Mängel oder Schäden waren hier nicht festzustellen. Nach den Informationen des Eigentümers wurde ca. im Jahre 2016 das Bad renoviert und die Fenster erneuert und die Dachflächen wurden besser isoliert.

6.7 Beschreibung der oberen Ebene des Dachgeschossbereiches:

Mieter:	kein Mieter Nutzung durch den Eigentümer mit seiner Familie
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine, s. o.
Grundriss:	Der Grundriss stimmt größtenteils mit den vorhandenen Plänen überein.
Dachkonstruktion:	wahrscheinlich Sparren- oder Fettendach als Nadelholzkonstruktion
Bodenbelag:	in allen Räumen Laminatfußboden
Wandoberflächen:	die Dachschrägen tapeziert, die restlichen Wände mit Feinputz (0,5 mm Körnung) verputzt u. gestrichen
Deckenuntersicht:	Rollraufaser gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	unter Putz verlegt
Heizkörper:	nicht vorhanden, da Fußbodenelektroheizung
Fenster:	in beiden Räumen Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung und Verdunkelung
Fensterbänke:	nicht vorhanden
Tür(en):	weiße furnierte Türen im Stahlrahmen u. mit hochwertigen Beschlägen
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	keine
Warmwasseraufbereitung:	keine
Belichtung und Belüftung:	im Flur über die benachbarten Räume, ansonsten über Fenster
Bemerkungen:	Dieser Bereich macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Größere Mängel oder Schäden waren nicht zu erkennen. 2016 wurden hier die Bodenbeläge, der Wandverputz und die Fenster erneuert und die Dachflächen wurden besser isoliert. Im Bereich oberhalb der Tür des kleineren Kinderzimmers sind kleinere Risse in der Wand bzw. zumindest im Verputz zu erkennen. Auch im Flurbereich sind an der Wand beim Treppenaufgang links kleinere Risse zu erkennen.

6.8 Beschreibung des Spitzbodens:

Mieter:	kein Mieter Nutzung durch den Eigentümer mit seiner Familie
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine, s. o.
Grundriss:	Der Spitzboden besteht aus einem einzigen Raum.
Dachkonstruktion:	wahrscheinlich Sparren- oder Fettendach als Nadelholzkonstruktion
Bodenbelag:	Laminatfußboden
Wandoberflächen:	wahrscheinlich mit Rigips verkleidet und verspachtelt u. gestrichen
Deckenuntersicht:	Rigipsplatten / Gipskartonplatten verspachtelt u. gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	vorhanden und größtenteils unter Rigips / Putz verlegt, teilweise auf Putz
Heizkörper:	nicht vorhanden (hier ist auch keine Fußbodenheizung)
Fenster:	Holzdachflächenfenster (Velux) mit Isolierverglasung
Fensterbänke:	keine
Tür(en):	keine Der Zugang erfolgt über eine Bodenklappe mit Ausklapptreppe.
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	keine
Warmwasseraufbereitung:	wahrscheinlich keine
Belichtung und Belüftung:	über Dachflächenfenster
Bemerkungen:	Dieser Bereich macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Größere Mängel oder Schäden waren nicht zu erkennen. Laut Angabe des Eigentümers wurde der Spitzboden 2016 höherwertig ausgebaut, sodass die Böden mit OSB-Platten ausgeglichen wurden. Es wurde eine Wärmedämmung angebracht und die Decken u. Wände wurden mit Rigips verkleidet und die Wände gespachtelt u. gestrichen.

6.9 Beschreibung der Außenanlagen:

Flurstück 1923 Vorgarten:

Das Grundstück ist im Bereich des Vorgartens größtenteils mit Betonsteinen gepflastert und teilweise (auch auf dem Grundstück) durch eine Art Bürgersteig abgesetzt.

Von der Straße aus gesehen an der linken Seite scheint noch ein kleiner Bereich Beet zu sein.

Auch an der rechten Seite befindet sich ein Beet und eine Böschung, die sich zu einem Waldbereich (Flurstück 1924) nach oben hin erstreckt und sehr steil geböscht ist. Dieser Bereich und die Treppe, die sich rechts neben dem Haus befindet, wurden von den Eigentümern 2016 (nach Eigentümerangabe) neu erstellt.

Flurstück 1923 rechts neben dem Haus:

Die Treppe besteht aus ca. 19-20 Stufen mit einem Zwischenbereich, der in Betonsteinen gepflastert ist.

Rechts von der Treppe befindet sich die hohe und recht steile Böschung.

Der Bereich zum Grundstück hinten ist hier durch ein Eisentor mit Gitter abgeteilt.

Flurstück 1923 hinter dem Haus:

Der hintere Grundstücksbereich auf dem Flurstück 1923 ist zum großen Teil mit einer Terrasse aus Betonsteinen befestigt und mit Natursteinen als Trockenmauer ist die Böschung abgefangen und abgesetzt.

Zum Nachbarn auf der linken Seite hin befinden sich Holzspriegelzäune und im hinteren linksseitigen Bereich ein Eisenzaun.

Rechts (zum Flurstück 1924 hin) ist das Flurstück, das zum Haus gehört, nicht eingefriedet und nach hinten ist das Grundstück (Flurstück 1923) mit Maschendrahtzaun eingefriedet.

Ansonsten besteht das hintere Flurstück 1923 größtenteils aus Rasenfläche, die umrahmt ist von einem Beet mit Zierbewuchs und Kleinsträuchern, wie z.B. Hortensien.

Flurstück 1913 linker Grenzbereich hinter dem Haus:

Das Flurstück 1913 ist ein ca. 5 m langer und nur 1 m² großer Grenzbereich, auf dem wahrscheinlich ein Stück des an der linken Gesamtgrundstücksgrenze liegenden Maschendrahtzaunes liegt.

Flurstück 1924:

Das Grundstück, inklusive des hinteren Waldgrundstücks, ist abgesehen vom Grenzbereich zum Flurstück 1923 mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet und ist im zum Flurstück 1923 hin gelegenen Bereich bis in den Waldbereich hinein befestigt und mit einer kleinen Gartenhütte versehen. Hier befinden sich zudem auch 6 Stufen, die die Böschung abfangen und wahrscheinlich schon zum Waldflurstück 1924 gehören.

Im Waldbereich befinden sich ein kleiner Zierteich und das Gartenhäuschen aus Holz mit Maßen von ca. 3,50 x 3,00 m und eine befestigte Fläche mit Maßen von grob geschätzt ca. 3,00 x 3,00 m. Laut Angabe des Eigentümers ist in der Gartenhütte Strom vorhanden. Ansonsten befindet sich im hinteren Bereich ein Mischwald.

Ab der Hütte ist das Grundstück nicht weiter gärtnerisch gestaltet. Hier befindet sich einfache Waldfläche mit teilweise steilen Böschungen. Auch hier ist das Grundstück eingefriedet. Im südlichen und südöstlichen Bereich ist das Grundstück stark geböscht. Zwischen der Böschung und der Waldfläche befindet sich noch ein nahezu L-förmiger Bereich, der nicht bewaldet ist. Hier ist der Boden etwas lehmig, da nicht mit Rasen versehen.

Nach den zur Verfügung stehenden Informationen wurden um das Haus herum ca. im Jahre 2016 umfangreiche Neuerungen vorgenommen, wie zum Beispiel die seitliche Treppe, die Gestaltung der Terrasse und die neue Isolierung der erdberührten Bauteile in diesen Bereichen.

7 Verkehrswertermittlung (Marktwערtermittlung)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem eingeschossigen, unterkellerten Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit versetzten Ebenen (Split-Level-Haus) bebaute Grundstück

1. Gemarkung Westhofen, Flur 4, Flurstück 1913, Gebäude- u. Freifläche, Alter Hellweg 25, 1 m² und
 2. Gemarkung Westhofen, Flur 4, Flurstück 1923, Gebäude- u. Freifläche, Alter Hellweg 25, 326 m² und
 3. Gemarkung Westhofen, Flur 4, Flurstück 1924, Waldfläche, Alter Hellweg, 1.166 m²,
- zum Wertermittlungsstichtag 25. August 2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbücher	Band	Blatt	lfd. Nr.
Westhofen	---	504A und 433A	1, 2 und 14

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
je Westhofen	je 4	1913, 1923 und 1924	11,00 m ² 326,00 m ² 1.166,00 m ²
Fläche des Grundstücks insgesamt:			1.493,00 m ²

7.0 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des hiesigen Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) zu ermitteln, **weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.**

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen [und besonderen (Betriebs)Einrichtungen]) und dem Sachwert der wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zunächst ohne und dann noch unter Berücksichtigung der späteren Marktanpassung ermittelt.

Der (endgültige) Sachwert ergibt sich nach der abschließenden Berücksichtigung der ggf. noch zusätzlich vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Zusätzlich wird (nur für das Flurstück 1923)* eine Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts, also zur groben Überprüfung des Ergebnisses herangezogen.

Der Ertragswert (gem. §§ 27-30 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen *ggf. unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.*

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 genauso ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden und dieser zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Der genutzte Bodenrichtwert ist der durchschnittliche für eine Mehrheit von Grundstücken zutreffende und auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewert (werden zu Richtwertzonen zusammengefasst), für den in den wesentlichen Merkmalen gleiche Wert- und Nutzungsverhältnisse vorherrschen.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden, sonstigen Wert beeinflussenden Umstände nach einer Marktanpassung noch sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen u.A.:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

*Die Flurstücke 1913 und 1924 sind Objekte die allein über das Sachwertverfahren (Bodenvergleichswert zuzüglich baulicher Außenanlagen hier bei einem Sachwertfaktor von 1,0) ermittelt werden.

7.1 Bodenwertermittlung

Mangels direkt bekannter und vergleichbarer Kauffälle wird die Bodenwertermittlung auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt, der bezüglich seiner wesentlichen Eigenschaften und seiner Vergleichbarkeit auf Plausibilität geprüft und für zutreffend befunden wurde.

Innenbereich:

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna



Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
Tel.: 02303/27-1068

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Schwerte.

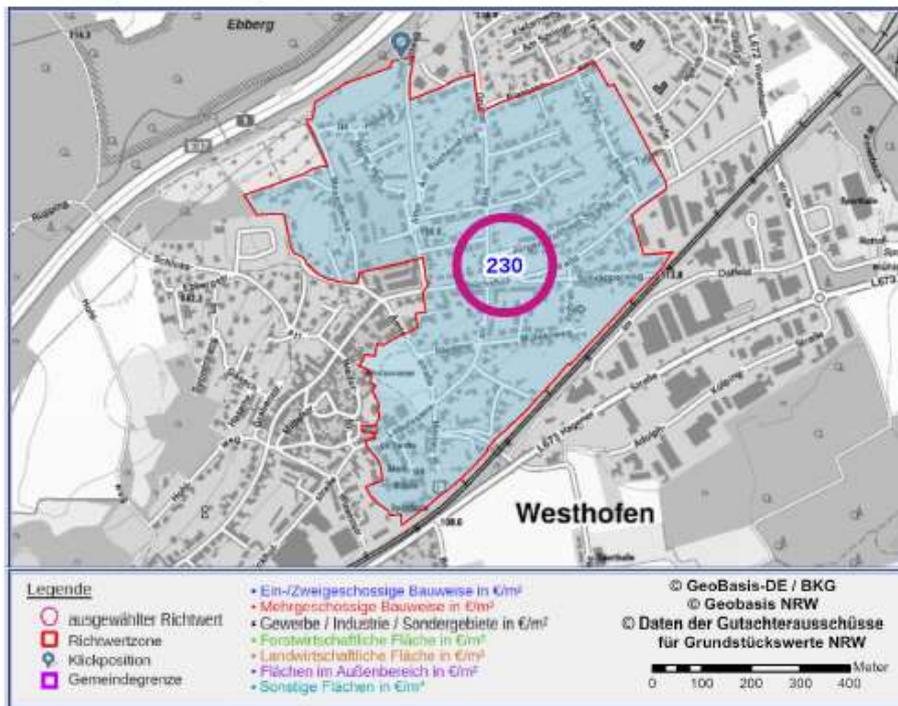


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 07.07.2023 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Unna



Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna

Tel.: 02303/27-1068

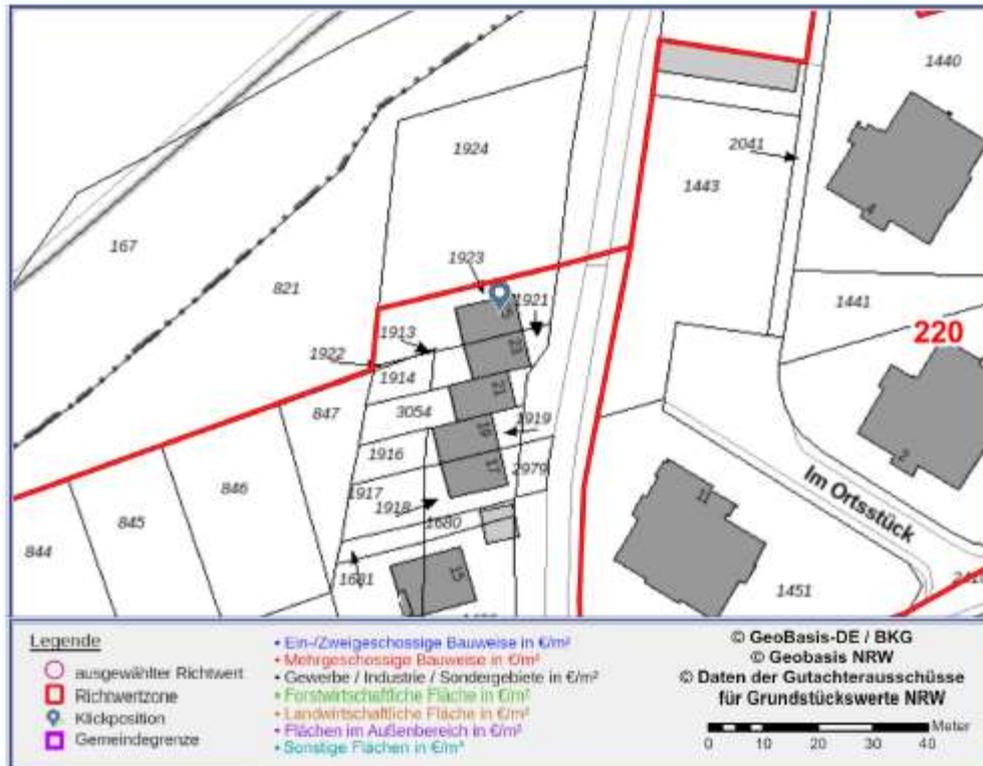


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 07.07.2023 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Unna



Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
Tel.: 02303/27-1068

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Schwerte
Postleitzahl	58238
Gemarkungsname	Westhofen
Gemarkungsnummer	1306
Ortsteil	Westhofen
Bodenrichtwertnummer	1290
Bodenrichtwert	230 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungsstatus	Baureifes Land
Beitragsstatus	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	220 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-2

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungsstatus, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Ausgabe gefertigt am 07.07.2023 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 3 -

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz 'Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0' (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere:

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vortaufrage-ausgabe-dtk500-v-1063.html>.

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks im Innenbereich (i. d. Wohnbaufläche)

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **230,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Schwerte
Postleitzahl	58238
Gemarkungsname	Westhofen
Gemarkungsnummer	1306
Ortsteil	Westhofen
Bodenrichtwertnummer	1290
Bodenrichtwert	230 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	220 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-2

Tabelle 1: Richtwertdetails

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 25. August 2023
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
Grundstücksfläche	= im Innenbereich (FS 1913 u. 1923) 327,00 m ²

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25. August 2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale, wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Zuschnitt des Grundstücks des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert	230,00 €/m ²	
Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an		
- die Allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV)	(0,00 %)	0,00 €/m ²
Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	230,00 €/m ²	
• Wertanteil für die Erschließung u. ä. (vgl. § 5 Abs. 3 WertV)	0,00 €/m ²	
- die sonstigen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 3 Abs. 3 und § 5 Abs. 1, 5 und 6 WertV), namentlich		
Zuschläge und Abschläge insgesamt	+/- 0,00 €/m ²	
angepasster Bodenrichtwert	230,00 €/m ²	
angepasster Bodenrichtwert	rd. 230,00 €/m ²	

Erläuterungen zur Anpassung des BodenrichtwertsAnpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse:**

Der seit dem letzten Richtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg ist mit rd. 0,00 % angenommen.

Anpassung an die **Geschossflächenzahl, Grundstücksfläche:**

Diese Anpassung entfallen Mangels Vergleichsangabe.

Anpassung an die **Lage, Grundstückstiefe und Form etc.:**

Das Objekt stimmt in den o. g. Kriterien hinreichend mit dem vorhandenen Richtwertgrundstück überein, es ist als lagetypisch zu bezeichnen, wobei sich der Nachteil der etwas näheren Lage zur Autobahn gegen den Vorteil der Lage am Ende der Sackgasse und angrenzend an einen Waldbereich und die Natur gegeneinander neutralisieren, sodass hier keine weiteren Anpassungen mehr vorgenommen werden.

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der Bodenwert des Flurstücks **1913** zum Wertermittlungsstichtag 25. August 2023 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche (m ²)	Bodenwert relativ (€/m ²)	Bodenwert absolut (€)
Flurstück 1913	frei	1,00 m ²	230,00	230,00
Summe		<u>1,00 m²</u>		<u>230,00</u>

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des Flurstücks 1913** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25. August 2023 insgesamt **rd. 230,00 €**.

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der Bodenwert des Flurstücks **1923** zum Wertermittlungsstichtag 25. August 2023 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche (m ²)	Bodenwert relativ (€/m ²)	Bodenwert absolut (€)
Flurstück 1923	frei	326,00 m ²	230,00	74.980,00
Summe		<u>326,00 m²</u>		<u>74.980,00</u>

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des Flurstücks 1923** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25. August 2023 insgesamt 74.980,00 €, **rd. 75.000,00 €**.

Mangels direkt bekannter und vergleichbarer Kauffälle wird die Bodenwertermittlung auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt, der bezüglich seiner wesentlichen Eigenschaften und seiner Vergleichbarkeit auf Plausibilität geprüft und für zutreffend befunden wurde.

Außenbereich:

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna



Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
Tel.: 02303/27-1068

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Schwerte.

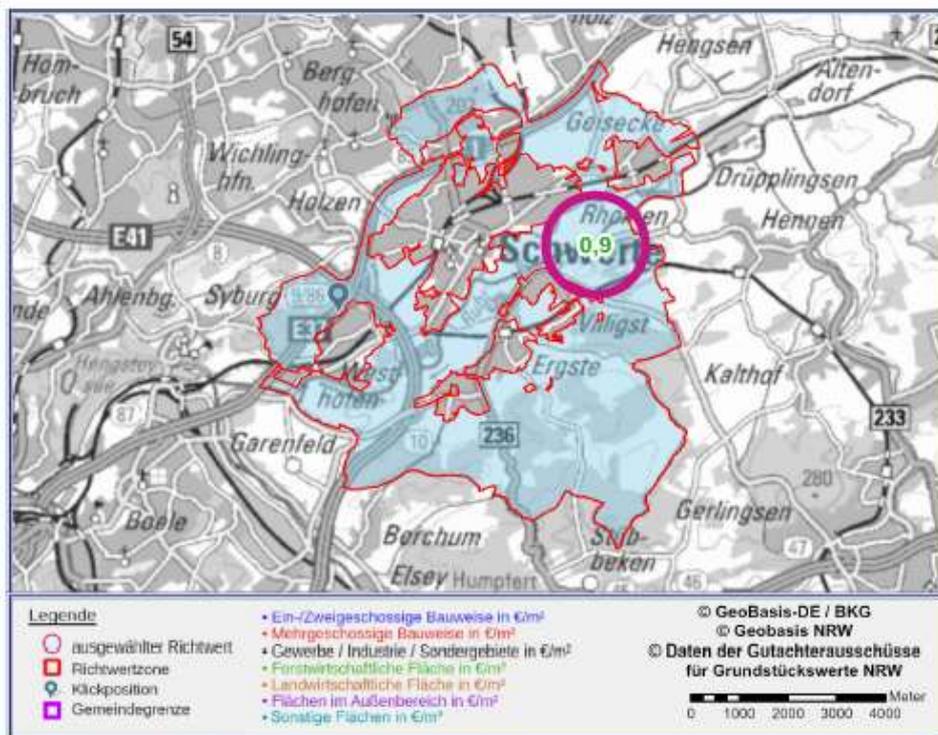


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna



Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
Tel.: 02303/27-1068

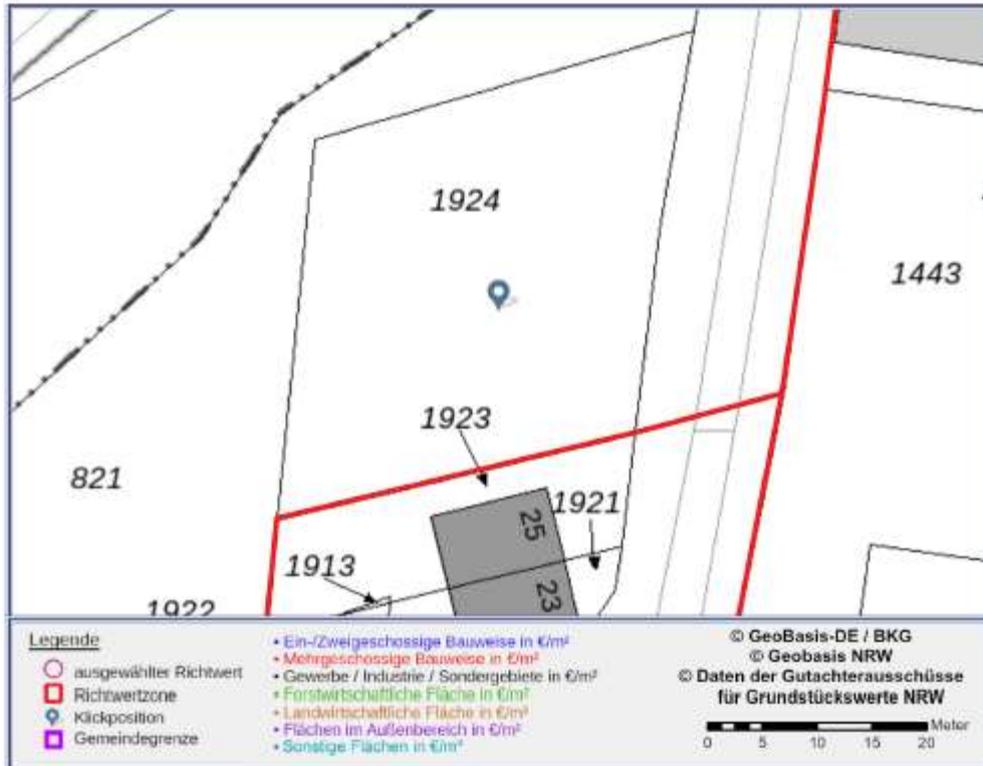


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 31.08.2023 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Unna



Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
Tel.: 02303/27-1068

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Schwerte
Postleitzahl	58238
Bodenrichtwertnummer	1255
Bodenrichtwert	0,9 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche
Aufwuchs	ohne Aufwuchs
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	0.75 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alltagsfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse

Ausgabe gefertigt am 31.08.2023 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Unna



Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
Tel.: 02303/27-1068

vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die örtlichen Bodenverhältnisse und Bodengütern des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher bzw. geringwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholung- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher bzw. geringwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholung und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messengelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Ausgabe gefertigt am 31.08.2023 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 4 -

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/bk_internet/geobasis/](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/bk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf)

[lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/bk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf).
Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BK(G)2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufge-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der Bodenwert des Flurstücks **1924** zum Wertermittlungsstichtag 25. August 2023 wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks im Außenbereich (außerhalb d. Wohnbaufläche)

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **0,90 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Schwerte
Postleitzahl	58238
Bodenrichtwertnummer	1255
Bodenrichtwert	0,9 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche
Aufwuchs	ohne Aufwuchs
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	0,75 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 25. August 2023
Entwicklungszustand	= Forstwirtschaftliche Fläche
Baufläche/Baugebiet	= Außenbereich
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Aufwuchs	= teilweise mit Aufwuchs
Grundstücksfläche	= im Außenbereich (FS 1924) 1.166,00 m ²

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25. August 2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale, wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Zuschnitt des Grundstücks des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert		0,90 €/m ²
Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an		
- die Allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV)	(0,00 %)	0,00 €/m ²
Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		0,90 €/m ²
• Wertanteil für die Erschließung u. ä. (vgl. § 5 Abs. 3 WertV)		0,00 €/m ²
- die sonstigen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 3 Abs. 3 und § 5 Abs. 1, 5 und 6 WertV), namentlich		
Zuschläge und Abschläge insgesamt für Aufwuchs*		+ 0,90 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert		1,80 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert		rd. 1,80 €/m ²

Der Aufwuchs macht im Kreis Unna i. M. zwischen 40 % bis 60 % des relativen Bodenwertes aus.

Hier wurde mit rd. 50 % gerechnet. Das bedeutet (0,90 Boden + 0,90 Aufwuchs =) 1,80 €/m².

Erläuterungen zur Anpassung des BodenrichtwertsAnpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse:**

Der seit dem letzten Richtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg ist mit rd. 0,00 % angenommen.

Anpassung an die **Geschossflächenzahl, Grundstücksfläche, Grundstückstiefe und Form etc.:**

Das Objekt stimmt in den o. g. Kriterien hinreichend mit dem vorhandenen Richtwertgrundstück überein.

Anpassung an die **Lage:**

Wegen der Lage direkt angrenzend an ein Wohngebiet kann nach Auffassung des Unterzeichners nicht vom reinen forstwirtschaftlichen (Richt)Wert ausgegangen werden. Das Grundstück liegt direkt angrenzend an das Objekt Alter Hellweg 25 und ist auch für „Andere“ im Falle der Anlegung einer Treppe o. Ä. über den angrenzenden Waldweg gut zu erreichen.

Man kann also nicht nur von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sprechen, wenn man diesem Bereich eine gewisse, wenn auch eingeschränkte Freizeitflächennutzung zuspricht.

Diese ist natürlich für das direkte Nachbargrundstück am größten, in dessen Zusammenhang hier auch befestigte Fläche als Terrasse und ein Holzgartenhäuschen angelegt wurden.

Die Definition passt zwar nicht genau, aber Mangels anderer Ausweisungen wie z. B. begünstigter Flächen der Land- und Forstwirtschaft ist ein grober Vergleich mit einer Freizeit- und Gartenfläche erlaubt, für die im Marktbericht ein Durchschnittswert für die letzten 10 Jahre von rd. 23 €/m² angegeben ist.

Für eine solche Nutzung schein der Ansatz eines Drittels als sachgerecht, sodass insgesamt ein Mischansatz von $(23 * 1/3 + 1,80 * 2/3 =)$ 8,87 €/m², **rd. 9,00 €/m²** als sachgerecht angesehen wird, was auch grob den Angaben zum Durchschnittswert in umliegenden Gemeinden für begünstigte Flächen der Land- und Forstwirtschaft entspricht.

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche (m ²)	Bodenwert relativ (€/m ²)	Bodenwert absolut (€)
Flurstück 1924	frei	1.166,00 m ²	9,00	10.494,00
Summe		<u>1.166,00 m²</u>		<u>10.494,00</u>

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des Flurstücks 1924** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25. August 2023 insgesamt 10.494,00 €, **rd. 10.500,00 €**.

7.2 Sachwertermittlung

7.2.1 Sachwertberechnung Flurstück 1913

Bodenwert (laut Bodenwertermittlung):	rd. 230,00 €
geschätzter Anteil an den baulichen Außenanlagen (Zaun) u. zur Rundung:	rd. 270,00 €
geschätzter Anteil an den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen:	+/- 0,00 €
Sachwertfaktor 1,0:	+/- 0,00 €
Fiktiver Verkehrswert Flurstück 1913:	500,00 €
Fiktiver* Verkehrswert Flurstück 1913:	rd. 500,00 €

(*ist bei Einzelveräußerung nicht erschlossen und hat daher keinen „echten“ Markt.)

7.2.2 Sachwertberechnung Flurstück 1923

Eingangswerte für die Sachwertberechnung Flurstück 1923

BGF-Ermittlung:

Bauteil: BGF						
Geschoss	B1	L1	Faktor	Fläche l	Flächensumme	Flächensumme
KG	10,99	6,74	1,00	74,07 m²	74,07 m²	
EG	10,99	6,74	1,00	74,07 m²	74,07 m²	
DG	10,99	6,74	1,00	74,07 m²	74,07 m²	
Summe:					222,21 m²	rd. 222 m²

Die Maße wurden grob aus den Plänen heraus gemessen oder dort abgelesen

Ermittlung NHK2010-Anastz:

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung						
Aktenzeichen: 023-07-01						
Objekt : Alter Hellweg 25, Schwerte-Westhofen				Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre		
Baujahr: 1982				Restnutzungsdauer: 43 Jahre		
Modernisierungsgrad: 6 Punkte				lineare Alterswertminderung: 46,0 %		
sonstige Bauteile vorhanden						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und T üren		0,1	0,9			11
Deckenkonstruktion und T reppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			0,3	0,7		9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 2.01 / 2.31	635	706	811	976	1220	
Gebäudestandardkennzahl						2,77
Außenwände	1 x 23% x 706					162 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 811					122 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 811					89 €/m² BGF
Innenwände und T üren	0,1 x 11% x 706 + 0,9 x 11% x 811					88 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und T reppen	1 x 11% x 811					89 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 811					41 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,33 x 9% x 811 + 0,67 x 9% x 976					83 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 706					64 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 811					49 €/m² BGF
	Kostenkennwert (Zwischensumme)					787 €/m² BGF
Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart						
- Anlage 5 , Sachwertmodell NRW -						
						787 €/m² BGF
Ziff. 2.2 - Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens					3,9 % von 787 €/m²	31 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					818 €/m² BGF
© AGVGANRW / GADortmund						
Stand 01.01.2019						

Sachwertberechnung:

Gebäude	Wohnhaus
Berechnungsbasis (Einheit)	
Brutto-Grundfläche (BGF) in m ²	222,00 m ²
Regionalfaktor	1,00
Baupreisindex (BPI)	177,8
Normalherstellungskosten inklusive BNK)	
NHK im Basisjahr 2010	818,00 €/Einheit
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.454,40 €/Einheit
Herstellungskosten (inklusive BNK)	
Normgebäude	322.876,80 €
Zu-/Abschläge Zulage Garagenausbau pauschal	2.500,00 €
besondere Bauteile	0,00 €
besondere Einrichtungen	0,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inklusive BNK)	325.376,80 €
Alterswertminderung (nachrichtlich)	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80
Restnutzungsdauer (RND)	43
prozentual (nachrichtlich)	rd. 46,00%
Zeitwert (inkl. BNK)	
Alterswertminderungsfaktor (= RND/GND)	0,538
Gebäude (bzw. Normgebäude)	175.052,72 €
besondere Bauteile (wie z. B. Eingangüberdachung etc.)	1.000,00 €
besondere Einrichtungen (Markise, offener Kamin etc.)	3.000,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	179.052,72 €
Gebäudewerte insgesamt:	179.052,72 €
Sachwert der Außenanlagen:	
prozentual	ca. 6,00%
Betrag (vergleiche ggf. Einzelaufstellung)	rd. 10.700,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen:	189.752,72 €
Bodenwert des Grundstücks:	75.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Bewertungsobjektes:	264.752,72 €
Sachwertfaktor (ehemals Markt Anpassungsfaktor):	1,45
Markt angepasster vorl. Sachwert des Bewertungsobjektes (ohne Berücksichtigung des (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV):	383.891,44 €
besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV):	- rd. 20.200,00 €
Markt angepasster Sachwert des Bewertungsobjektes (unter Berücksichtigung des (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV):	363.691,44 €
Gerundeter Sachwert des Bewertungsobjektes:	364.000,00 €

Das Sachwertmodell in der Immobilienwertermittlung nach Sachwertrichtlinie

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

Objektart,
Ausstattungsstandard,
Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
Baumängel und Bauschäden und
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + baulichen Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe und Wertansätze

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen - WF) wurde von mir anhand der vorhandenen Pläne grob durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987 bzw. WoWFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten (NHK)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs-) Einrichtungen** hinzuzurechnen. Die Ansätze der NHK 2010 beinhalten gegenüber den vorhergehenden NHK-Ansätzen bereits die Baunebenkosten.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Normalherstellungskosten (NHK)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m²“ Bruttogrundfläche bzw. „€/m³ Bruttorauminhalt“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Der Ansatz der NHK ist über die Vorgaben der nach dem Modell der AGVGA - NRW (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) ermittelt und entnommen worden.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ sowie bei Anwendung der NHK 2000 für „die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. (Sie wurden bei Verwendung der NHK 2000 oder der NHK 1995 als Erfahrungs-(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.)

Bei Anwendung der NHK 2010 werden die Baunebenkosten ggf. in Abhängigkeit von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen angepasst. Sie sind bei den NHK 2010 – Ansätzen i. d. R. dann schon enthalten.

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind (bei den NHK 2010) nach Herleitung unmittelbar in den NHK enthalten. Siehe ggf. Herleitungstabelle vor dem Sachwertverfahren.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstückmarkts. Hier beträgt er 1,0.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (hier 2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der zuletzt im Internet ausgewiesene und auf das Basisjahr 2010 umgerechnete Baupreisindex vom II. Quartal 2023 beläuft sich auf 177,8. Es wurde mit dem Ansatz von 177,8 gerechnet.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossausbau). Hier wurde der einfache Ausbau der Kellergarage (ohne Heizung) mit einem Zuschlag berücksichtigt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben etc.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“ oder pauschal) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Angaben in der Sachwertrichtlinie und Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb ggf. zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des (Ausstattungs-)Standards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna oder Markise im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Angaben (ehemals in der Sachwertrichtlinie, jetzt) in der ImmoWertV21 und Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross, wenn sie in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen (Modellkonformität) und daher ggf. notwendig werden.

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt hier daher nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt. Die angesetzte, im Sachwertverfahren sichtbare Restnutzungsdauer muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen und wurde entsprechend mit 80 Jahren gewählt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Sie muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in im „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW“ (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) beschriebene Modell angewendet. Vom Eigentümer wurden (insbesondere in den Jahren 2016 und 2021) einige aus der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung hervorgehende Renovierungen bzw. Modernisierungen vorgenommen. Diese werden entsprechend über das Punktesystem wie folgt berücksichtigt: Verbesserung der Wärmedämmung des Daches 2 Punkte Modernisierung der Fenster und Außentüren 1 Punkt Modernisierung von Bädern 2 Punkte und Modernisierung des Innenausbaus 1 Punkt. Insgesamt ergab sich hier eine Punktzahl von 6 Modernisierungspunkten, was bei dem Baujahr 1982 und dem Stichtag 2023 zu einer wirtschaftlich gerechneten Restnutzungsdauer von 43 Jahren führt.

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

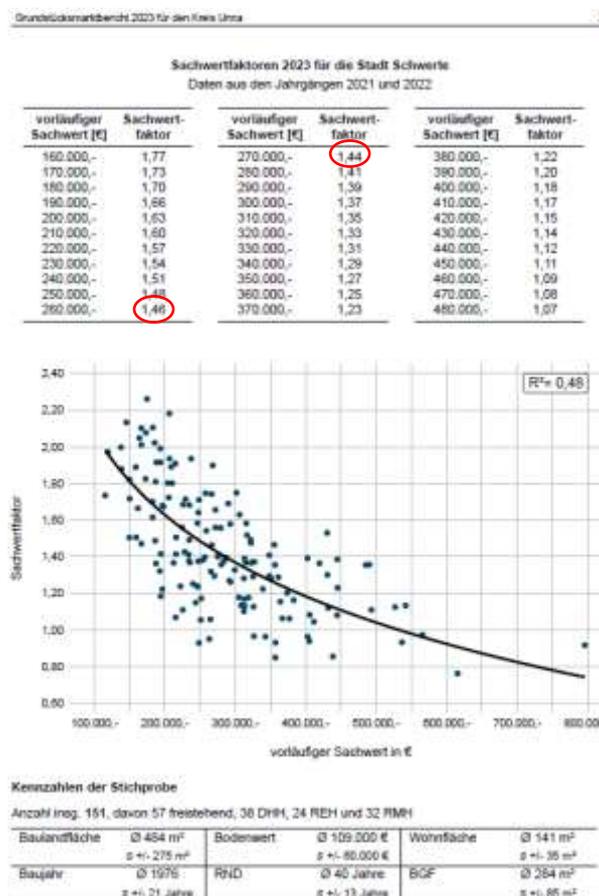
Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Dabei sind auf dem Markt i. d. R. Wertansätze zwischen 2 % und 8 % der Gebäudezeitwerte üblich. (Wegen der Verhältnismäßigkeit wird auch für sehr aufwendige Außenanlagen i. d. R. nicht mehr gezahlt) Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert- (Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.



Quelle: Aktueller Marktbericht 2023 des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna (S. 37)

Der aktuelle Marktbericht 2023 des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna weist für einen vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 265.000 € einen Sachwertfaktor von 1,45 aus (in der Mitte zwischen 1,46 für 260.000 und 1,44 für 270.000 - s. o.). Das Objekt liegt bei allen Vergleichszahlen in der Spanne und weicht nicht erheblich von den Durchschnittsangaben ab, sodass hier mit dem nicht weiter angepassten Durchschnittswert von 1,45 gerechnet wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale inklusive Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. usw.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten etc.) eintretenden Wertminderungen angesetzt.

Da es sich beim vorliegenden Gutachten nicht um ein Schadensgutachten handelt und nur per Augenschein (ohne Bauteil zerstörende Untersuchungen) begutachtet wird, können die Kosten zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im vorliegenden Gutachten nur grob überschlägig geschätzt werden. Zur Ermittlung genauer Kosten ist die Beauftragung eines Spezialgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, der ggf. auch Bauteil zerstörende Untersuchungen vornimmt) notwendig.

Beim Objekt war insgesamt nur ein sehr geringer Unterhaltungsstau zu berücksichtigen, insbesondere an den Malerarbeiten, sowie kleine Risse und eine kleine Schimmelstelle in einer Raumecke.

Zudem hat der örtliche Gutachterausschuss und teilweise umliegende Gutachterausschüsse Trendberichte für das 1. Halbjahr 2023 herausgegeben, aus denen hervorgeht dass für derartige Immobilien im Schnitt zwischen 5 % und 10 % weniger gezahlt wird als im Jahr 2022. Da die genutzten Daten größtenteils aus dem Jahre 2022 stammen wird am Ende des Verfahrens eine zusätzliche Marktanpassung von rund 5 % vom vorläufigen Verfahrenswert vorgenommen und diese auch bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Besonders zu veranschlagende Bauteile / Einrichtungen

besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangüberdachung		rd. 1.000,00 €
Summe		rd. 1.000,00 €

besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Kamin		rd. 2.500,00 €
Markise		rd. 500,00 €
Summe		rd. 3.000,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsleitungen	
Befestigte Flächen	
Einfriedungen	
Kleinbewuchs und Ziersträucher	
Mülltonnenstellplatz etc.	
Summe rd. 6 % der Gebäudezeitwerte	rd. 10.700,00 €

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 1.000,00 €
Zusätzliche Marktanpassung geschätzt mit 5 % auf den vorläufigen Sachwert (nach Trendberichten 1. Halbjahr 23)	- rd. 19.200,00 €
Summe	- rd. 20.200,00 €

* Einzelauflistung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
Sonstige Wertminderung durch geschätzte Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung, insbesondere kleinere Risse in Wänden und Malerarbeiten / kleine Schimmelecke	- rd. 1.000,00 €
Summe	- rd. 1.000,00 €

7.2.3 Sachwertberechnung Flurstück 1924

Bodenwert (laut Bodenwertermittlung):	rd. 10.500,00 €
geschätzter Anteil an den baulichen Außenanlagen (Zaun, befestigte Fläche, Gartenhaus):	rd. 5.500,00 €
geschätzter Anteil an den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen:	+/- 0,00 €
<u>Sachwertfaktor 1,0:</u>	+/- 0,00 €
Fiktiver Verkehrswert Flurstück 1913:	16.000,00 €
Verkehrswert Flurstück 1913:	rd. 16.000,00 €

(ist bei Einzelveräußerung nur über den Fußweg (schlecht) erschlossen und hat daher einen eingeschränkten Markt.

7.3 Ertragswertermittlung (nur unterstützende Ermittlung)

Eingangswerte für die Ertragswertberechnung Flurstück 1923

Wohnflächenermittlung (und wohnflächenähnlich ausgebaute Flächen):

Alle Eingaben in Metern												
Bauteil: grobe Überprüfung der Wohnfläche Alter Hellweg 25, 58239 Schwerte												
Gesch.	Raum	B1	L1	Faktor	Fläche1	B2	L2	Faktor	Fläche2	Flächen- summe	je Einheit	rund
Keller u.	Diele	2,95	2,05	1,00	6,05 m²	1,35	1,05	-1,00	-1,42 m²	4,63 m²		
		2,35	3,10	1,00	7,29 m²			1,00	0,00 m²	7,29 m²		
	AK (WC)	2,65	0,85	1,00	2,25 m²			1,00	0,00 m²	2,25 m²		
Keller o.	TH	2,15	2,05	1,00	4,41 m²			1,00	0,00 m²	4,41 m²	18,58 m²	rd. 19 m²
EG unten	Küche	5,10	2,65	1,00	13,52 m²			1,00	0,00 m²	13,52 m²		
		2,75	3,15	1,00	8,66 m²			1,00	0,00 m²	8,66 m²		
		1,00	2,00	1,00	2,00 m²			1,00	0,00 m²	2,00 m²		
		2,15	0,85	1,00	1,83 m²			1,00	0,00 m²	1,83 m²		
EG oben	Wohnen	3,60	2,35	1,00	8,46 m²	4,95	3,75	1,00	18,56 m²	27,02 m²		
		1,25	0,80	-1,00	-1,00 m²			1,00	0,00 m²	-1,00 m²		
		1,15	2,10	1,00	2,42 m²			1,00	0,00 m²	2,42 m²		
		1,50	6,75	0,50	5,06 m²			1,00	0,00 m²	5,06 m²	59,51 m²	rd. 60 m²
DG unten	Flur	1,10	2,10	1,00	2,31 m²	0,10	1,00	-1,00	-0,10 m²	2,21 m²		
		2,15	0,85	1,00	1,83 m²	0,15	1,25	1,00	0,19 m²	2,02 m²		
		1,95	2,15	1,00	4,19 m²			1,00	0,00 m²	4,19 m²		
		4,45	2,75	1,00	12,24 m²	2,30	1,00	1,00	2,30 m²	14,54 m²		
DG oben	Flur	1,10	2,10	1,00	2,31 m²			1,00	0,00 m²	2,31 m²		
		3,05	3,40	1,00	10,37 m²			1,00	0,00 m²	10,37 m²		
		1,35	1,25	1,00	1,69 m²	4,50	2,40	1,00	10,80 m²	12,49 m²	48,13 m²	rd. 48 m²
Summe:									126,22 m²	126,22 m²	rd. 127 m²	
Das Objekt wurde vor Ort grob aufgemessen.												
Bauteil: Wohnflächenähnlich (wahrscheinlich ohne Genehmigung) ausgebaute Kellergarage												
Gesch.	Raum	B1	L1	Faktor	Fläche1	B2	L2	Faktor	Fläche2	Flächen- summe	je Einheit	rund
KG	"Kellergarage/Büro"	5,10	2,65	1,00	13,52 m²			1,00	0,00 m²	13,52 m²		
Summe:										13,52 m²	13,52 m²	rd. 14 m²
Das Objekt wurde vor Ort grob aufgemessen.												

Ertragswertberechnung

ortsübliche Miete:					
Mieteinheit	Lage	Größe	Mietansatz	Miete monatlich	Miete jährlich
Wohnfläche	KG bis DG	127,00 m ²	6,00 €/m ²	762,00 €	9.144,00 €
angeb. Garage	KG bis DG	14,00 m ²	4,00 €/m ²	56,00 €	672,00 €
Rohertrag:		141,00 m²			9.816,00 €

Rohertrag:					9.816,00 €
Bewirtschaftungskosten:					
Betriebskosten:	(= 0,00%)		0,00 €		
Verwaltungskosten:	(= 3,50%)		344,00 €		
Instandhaltungsk.:	(= 17,47%)		1.714,50 €		
Mietausfallwagnis:	(= 2,00%)		196,32 €		
Summe:	(= 22,97%)		2.254,82 €	-	2.254,82 €
jährlicher Reinertrag:				=	7.561,18 €
Liegenschaftszinssatz:	0,40%				
Anteil am Bodenwert (ebf):	75.000,00 €				
Reinertragsanteil des Bodens:				-	300,00 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen:				=	7.261,18 €
Barwertfaktor bei:	0,40% und 43 Jahren RND			X	39,43
Ertragswert der baulichen Anlagen:				=	286.308,33 €
Bodenwert Vorderland (ebp):				+	75.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:					361.308,33 €
ggf. Marktanpassung					1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:					361.308,33 €
besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)				+	- rd. 19.100,00 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes:					342.208,33 €
gerundeter Ertragswert des Bewertungsobjektes:					342.000,00 €

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterungen zu den Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen:

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir anhand eines groben örtlichen Aufmaßes durchgeführt. (ein örtliches Aufmaß wird nur bei offensichtlichen und entsprechenden wertbeeinflussenden Abweichungen von vorhandenen Plänen, Unvollständigkeit der Pläne und nicht maßstabgetreuen Plänen ohne Vermessung durchgeführt). Die Berechnungen weichen ggf. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, Wohnflächenverordnung) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, da sie durch heraus messen aus Plänen auch entsprechende Ungenauigkeiten enthalten können.

Insbesondere ist eine Abweichung von den üblichen Ansätzen dann sinnvoll, wenn ausgebauten Flächen, die üblicherweise nicht zur Wohnfläche gezählt werden, wie z. B. Kellerräume in Einfamilienhäusern, ein Wert im Ertragswertverfahren beigegeben werden soll und dies über einen „Mietansatz“ vorgenommen wird, der auch eines Flächenansatzes bedarf.

Die Flächenermittlung für dieses Gutachten hat für die Wertermittlung eine ausreichende Genauigkeit, eignet sich jedoch nicht für anderweitige Nutzungen. Eine Nutzung der Berechnung für andere Zwecke als die Erstellung des vorliegenden Gutachtens, wie z. B. der Abschluss von Mietverträgen oder die Abrechnung der Mietnebenkosten ist nicht zulässig.

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV):

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück (bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung) marktüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Für Mietwohnungen der Baujahresklasse 1982 ist in der aktuellen Vergleichsmietentabelle eine Vergleichsmieten von 5,35 €/m² bei einer Spanne von 5,15 €/m² - 5,55 €/m² angegeben. Unter Berücksichtigung eines üblichen Zuschlags für die Vermietung bei einem Zweifamilienhäusern von rund 10 % sieht der Unterzeichner hier eine erzielbare Miete von ca. 6 €/m². Die zu einem Büro ausgebauten, allerdings nicht beheizte Kellergarage wird mit rund 4 €/m² eingeschätzt. Mit diesen Werten wird im vorliegenden Gutachten gerechnet.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Siehe hierzu nachfolgende tabellarische Aufstellung.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 28-30 und § 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses und benachbarter, angrenzender Gutachterausschüsse unter Hinzuziehung der veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie eigener Ableitungen und Erfahrungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Geschäftsjahr	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø bereinigter Kaufpreis [€/m ²]	Ø Miete [€/m ²]	Ø Bew.-Kosten [in % des Rohertrags]	Ø RND [Jahre]	Ø GND [Jahre]
freistehende Einfamilienhäuser	0,9	156	2022	157	2.860	6,66	21	40	80
Standardabweichung*	1,33			52	850	0,82	2	18	
Einfamilienhäuser									
Reihen- und Doppelhäuser	0,4	280	2022	117	2.520	6,52	23	36	80
Standardabweichung*	1,83			29	780	0,78	2	14	
Zweifamilienhäuser	0,7	56	2022	174	2.240	6,13	26	33	80
Standardabweichung*	1,79			38	650	1,00	3	11	

* Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe.

Quelle: Aktueller Marktbericht 2023 des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna (S. 40)

Der aktuelle Marktbericht 2023 des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna weist für Reihen und Doppelhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 0,4 % (+/- 1,63) aus. Das Objekt liegt bei allen Vergleichszahlen in der Spanne und weicht nicht erheblich von den Durchschnittsangaben ab, sodass hier mit dem nicht weiter angepassten Durchschnittswert von 0,40 gerechnet wird.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standarddauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartenspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt. Die angesetzte, im Sachwertverfahren sichtbare Restnutzungsdauer muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen und wurde entsprechend mit 80 Jahren gewählt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Sie muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in im „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW“ (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) beschriebene Modell angewendet. Vom Eigentümer wurden (insbesondere in den Jahren 2016 und 2021) einige aus der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung hervorgehende Renovierungen bzw. Modernisierungen vorgenommen. Diese werden entsprechend über das Punktesystem wie folgt berücksichtigt: Verbesserung der Wärmedämmung des Daches 2 Punkte Modernisierung der Fenster und Außentüren 1 Punkt Modernisierung von Bädern 2 Punkte und Modernisierung des Innenausbaus 1 Punkt. Insgesamt ergab sich hier eine Punktzahl von 6 Modernisierungspunkten, was bei dem Baujahr 1982 und dem Stichtag 2023 zu einer wirtschaftlich gerechneten Restnutzungsdauer von 43 Jahren führt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale inklusive Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. usw.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten etc.) eintretenden Wertminderungen angesetzt.

Da es sich beim vorliegenden Gutachten nicht um ein Schadensgutachten handelt und nur per Augenschein (ohne Bauteil zerstörende Untersuchungen) begutachtet wird, können die Kosten zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im vorliegenden Gutachten nur grob überschlägig geschätzt werden. Zur Ermittlung genauer Kosten ist die Beauftragung eines Spezialgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, der ggf. auch Bauteil zerstörende Untersuchungen vornimmt) notwendig.

Beim Objekt war insgesamt nur ein sehr geringer Unterhaltungsstau zu berücksichtigen, insbesondere an den Malerarbeiten, wie sehr kleine Risse und eine kleine Schimmelstelle in einer Raumecke.

Zudem hat der örtliche Gutachterausschuss und teilweise umliegende Gutachterausschüsse Trendberichte für das 1. Halbjahr 2023 herausgegeben, aus denen hervorgeht dass für derartige Immobilien im Schnitt zwischen 5 % und 10 % weniger gezahlt wird als im Jahr 2022. Da die genutzten Daten größtenteils aus dem Jahre 2022 stammen wird am Ende des Verfahrens eine zusätzliche Marktanpassung von rund 5 % vom vorläufigen Verfahrenswert vorgenommen und diese auch bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 1.000,00 €
Zusätzliche Marktanpassung geschätzt mit 5 % auf den vorläufigen Ertragswert (nach Trendberichten 1. Halbjahr 23)	- rd. 18.100,00 €
Summe	- rd. 19.100,00 €

* Einzelauflistung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
Sonstige Wertminderung durch geschätzte Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung, insbesondere kleinere Risse in Wänden und Malerarbeiten / kleine Schimmelecke	- rd. 1.000,00 €
Summe	- rd. 1.000,00 €

Ansatz der Bewirtschaftungskosten

	Einheit	Betrag	Summe
Instandhaltung Wohnung (€/m ² WFL)	127,00 m ²	13,50 €	1.714,50 €
Summe Instandhaltung:			1.714,50 €
Verwaltung Wohnungen (Stück)	1,0 Stück	344,00 €	344,00 €
Summe Verwaltung:			344,00 €
Mietausfall:	2,00%	9.816,00 €	196,32 €
Summe Mietausfall:		9.816,00 €	196,32 €
Besondere Betriebskosten:			0,00 €
Summe der Bewirtschaftungskosten:			2.254,82 €

8 Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren.

Der **Sachwert Flurstück 1913** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 500,00 €** ermittelt.

Der **Sachwert Flurstück 1923** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 364.000,00 €** ermittelt.

Der **Sachwert Flurstück 1924** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 16.000,00 €** ermittelt.

Der (nur) zur Stützung ermittelte **Ertragswert Flurstück 1923** beträgt **rd. 342.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem eingeschossigen, unterkellerten Reihenhendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit versetzten Ebenen bebaute Grundstück 1. Gemarkung Westhofen, Flur 4, Flurstück 1913, Gebäude- u. Freifläche, Alter Hellweg 25, 1 m² und 2. Gemarkung Westhofen, Flur 4 Flurstück 1923, Gebäude- u. Freifläche, Alter Hellweg 25, 326 m² und 3. Gemarkung Westhofen, Flur 4, Flurstück 1924, Waldfläche, Alter Hellweg, 1.166 m²

Grundbücher von	Band	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Westhofen	---	504A und 433A	1, 2 und 14	Westhofen	4	1913, 1923 und 1924

wird zum Wertermittlungsstichtag 25. August 2023 mit rd.

Verkehrswert Flurstück 1913: rd. 500,00 €

Verkehrswert Flurstück 1923: rd. 364.000,00 €

Verkehrswert Flurstück 1924: rd. 16.000,00 €

Verkehrswert Flurstücke 1913, 1923 u. 1924 insges.: rd. 380.500,00 €

geschätzt.

Der Sachverständige versichert, dass das Gutachten von ihm unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet wurde.

Dortmund, den 05. September 2023

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

9 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

DRÖGE

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3., neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2005

GABLENZ:

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung

Systematische Erfassung aller Wert beeinflussenden Faktoren, 2. völlig überarbeitete Ausgabe 2000, Düsseldorf

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

Wiesbaden, 1991.

KLEIBER:

WertR 76/96, WertV98 – BauGB98 - WaldR91 - LandR76 -II. BV

Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 2000, Köln

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

9. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

KRÖLL

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 2004

METZMACHER - KRIKLER:

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hoch.

2. Auflage 2004, Köln

MITTAG:

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung, 1997.

POHNERT, EHRENBERG, HAASE, HORN:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung,

6. überarbeitete und erweiterte Auflage 2005

RATH - RATH:

Wertermittlungspraxis, Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige, 4. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2003

REINHOLD:

Wertermittlungsrichtlinien 2002 mit Normalherstellungskosten, 3. Auflage 2003

ROSS, BRACHMANN, HOLZNER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2004, Isernhagen

SIMON, CORS, HALACZINSKY:

Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5 neu bearbeitete Auflage 2003

SIMON, KLEIBER, JOERIS, SIMON:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8 überarbeitete und erweiterte Auflage 2004

SIMON, REINHOLD:

Wertermittlung von Grundstücken

Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage 2001

STANNIGEL, KREMER, WEYERS, MICHAELIS:

Beleihungsgrundsätze für Sparkassen, 2. Auflage, Stuttgart, 1992

THORMÄHLEN:

Baurichtwerte und Richtdaten für die Wertermittlung, Essen, 1990

VOELCKNER:

Baupreise. Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung).

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht, Wiesbaden, 5. Auflage 1996.

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen,

Sinzig (Loseblattsammlung), 10. Auflage Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellsten Fassung,

ImmoWertV

In der jeweils zum Gutachtenerstellungstag aktuellsten Fassung,

BauNVO

In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellsten Fassung,

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl 2002, S. 1193 BNatSchGNeuregG), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 24.06.2004 (BGBl 2004, S. 1359)

ErbbauVO

Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl 1919, S. 72, ber. S. 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl 2002, S. 2850)

Hypothekbankengesetz

i. d. F. der Bekanntmachung vom 9.9.1998 (BGBl 1998 S. 2674), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 5.4.2004 (BGBl 2004, S.502)

MHG

Mieterhöhungsgesetz - Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl 1974, S. 3603), aufgehoben durch Gesetz vom 19.6.2001 (BGBl 2001, S. 1149) m. W. v. 1.9.2001

WaldR 2000

Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.7.2000 (BAnz Nr. 168 a vom 6.9.2000)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 36 G vom 5.5.2004 (BGBl 2004, S. 718)

Zweites Wohnungsbaugesetz

Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG - Auszug - i. d. F. vom 14.8.1990 (BGBl 1974, S. 1730/1731), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19.6.2001 (BGBl 2001, S. 1149)

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche, Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl 2003, S. 2346)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124,4/2)

10 Bilder (PKW, Personen und persönliche Gegenstände wurden durch graue Felder unkenntlich gemacht.)

Bild 1: Alter Hellweg mit Blick in Richtung Norden, wo direkt vor dem Beginn des Fußwegbereiches das Objekt links liegt



Bild 2: Straßenansicht des Objektes aus Richtung Osten



Bild 3: Hofansicht des Objektes aus Richtung Westen



Bild 4: Blick (bei Gewitter) auf das Flurstück 1924 mit Gartenhaus, zusätzlicher Terrasse und Zierteich



Bild 5: Blick in die ausgebaute Kellergarage



Bild 6: Blick in das Bad im Keller



Bild 7: Blick in den Sicherungskasten (in der oberen Kellergeschossebene)



Bild 8: Blick aus der Küche in der unteren Erdgeschosssebene in das danebengelegene Esszimmer



Bild 9: WC in der unteren Erdgeschossenebene



Bild 10: Blick in das in der oberen Erdgeschossenebene gelegene Wohnzimmer



Bild 11: Blick in das Schlafzimmer in der unteren Dachgeschossebene



Bild 12: Blick in das Bad in der unteren Dachgeschossebene (eine Dusche ist hier auch noch vorhanden)



Bild 13: Blick in eines der Zimmer in der oberen Dachgeschossebene



Bild 14: Blick in den Spitzboden

