
Thomas Röttger

Architekt



Diplom-Ingenieur

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

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

Verkehrswertgutachten

Nr. 5893/2024

Auftraggeber:

**Amtsgericht Gummersbach
Aktenzeichen 068 K 013/23
Steinmüllerallee 1a**

51643 Gummersbach

Objekt:

**bebautes Grundstück
Einfamilienhaus mit Garage
Drabenderhöhe
Koppelweg 4**

51674 Wiehl

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

14. 2. 2024

Verkehrswert: im belasteten Zustand
 im unbelasteten Zustand

**509.000 €
510.000 €**



Ansicht von Südosten



Ansicht von Westnordwest

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von der Originalversion nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnung, pp.) oder persönliche Angaben enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02261-811132) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gummersbach einsehen.

Vorbemerkungen

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch).

Wesentliche rechtliche Grundlagen zur Erstellung dieses Gutachtens

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

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

Allgemeine Angaben

Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das Grundstück:
	Ort : Drabenderhöhe
	Straße : Koppelweg 4
	Gemeinde : Stadt Wiehl
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden und der baulichen Nebenanlagen im Zuge der Zwangsversteigerung.
Auftragserteilung	Der Auftrag wurde erteilt am : 07.12.2023
Ortsbesichtigung	wurde durchgeführt am : 14.02.2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung sowie der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin

Auf Grund Nichterscheinens des im Gebäude wohnhaften Eigentümers konnte das Gebäude nicht von innen besichtigt werden.

Grundstücksangaben

Grundbuchamt	Amtsgericht Gummersbach	
Grundbuch von	Drabenderhöhe	
Grundbuchblatt	1009	
Grundbuchdaten	Ablichtung vom	28.09.2023

Bestandsverzeichnis

Bestands- verz. lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.	Art	Größe
1	Drabenderhöhe	28	44	Drabenderhöhe Koppelweg 4 Gebäude- und Freifläche	415 qm
2	Drabenderhöhe	28	43	Gebäude- und Freifläche, Koppelweg 4	664 qm
insgesamt, im Folgenden als Grundstück bezeichnet					1.079 qm

Abteilung I Eigentümer

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

lfd. Nr. 2 belastetes Flurstück Nr. 43.
Grunddienstbarkeit (Garagenüberbaurecht) zugunsten der jeweiligen Wohnungseigentümer als Miteigentümer des Grundstücks Flur 28 Nr. 42 (z.Z. eingetragen in Drabenderhöhe Blätter 1403 und 1404).

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 02. Juni 1986 eingetragen am 05. August 1986 in Blatt 0640 und hierher übertragen am 05. September 2000 im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 3.

Anmerkung: Es handelt sich um das rechte bzw. östliche Nachbargrundstück. Hier ist die auf diesem Grundstück aufstehende Doppelgarage um ca. 4cm im Süden bis zu 11 cm im Norden auf einer Länge von ca. 6,50m auf das Bewertungsgrundstück überbaut worden.

lfd. Nr. 3 belastetes Flurstück Nr. 43.
Grunddienstbarkeit (Gartenmauerüberbaurecht) zugunsten der jeweiligen Wohnungseigentümer als Miteigentümer des Grundstücks Flur 28 Nr. 42 (z.Z. eingetragen in Drabenderhöhe Blätter 1403 und 1404).

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 02. Juni 1986 eingetragen am 05. August 1986 in Blatt 0640 und hierher übertragen am 05. September 2000 im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 2.

Anmerkung: Es handelt sich hier ebenfalls um das rechte bzw. östliche Nachbargrundstück. Hier ist ganz im Norden der gleichen Grenze eine Gartenmauer um ca. 40cm im Süden bis zu 52 cm im Norden auf einer Länge von ca. 3,50m auf das Bewertungsgrundstück überbaut worden.

Insgesamt wird für die Eintragungen Nr. 2 und 3 unter Bewertung des Grund und Bodens ein Pauschalabzug vorgenommen.

lfd. Nr. 5 belastete Flurstücke Nrn. 43 und 44
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Gummersbach - Abt. 68 - Gumme, 68 K 13/23). Eingetragen am 28.09.2023.

Anmerkung: Diese Eintragung beinhaltet keine Wertminderung.

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

Baulasten Lt. Auskunft der Stadt Wiehl vom 18.12.2023 ruhen auf dem Grundstück folgende Baulasten:

Baulastenblatt 1733 und 1734:
Vereinigungsbaulast der Flurstücke Nr. 43 und 44.

Diese Baulast beinhaltet keine Wertminderung, da so erst die vorhandene Bebauung rechtlich möglich wurde.

Baulastenblatt 1733:
Abstandsflächenbaulast zugunsten des Flurstücks Nr. 42 an der nordöstlichen Grenze auf einer Länge von 9,70m und einer Tiefe von 1,0m bis zu 2,30m, siehe anliegenden Lageplan.

Für diese Baulast wird ein entsprechender Pauschalabzug vorgenommen.

Altlasten Im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises ist lt. Auskunft vom 15.12.2023 keine Eintragung für das hier betreffende Grundstück vorhanden.

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

Nicht eingetragene Rechte

Sonstige, nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Das Wohngebäude wird vom Eigentümer bewohnt.

Denkmalliste Denkmalschutz besteht für das Gebäude nicht.

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

Allgemeine Merkmale des Grundstücks

Grundstücksart	Es handelt sich um ein Wohnbaugrundstück.
Lage	Das Grundstück liegt in Drabenderhöhe, einem Ortsteil der Stadt Wiehl. Die Stadt Wiehl mit allen dazugehörigen Ortschaften hat rund 25.000 Einwohner. Das Stadtgebiet Wiehl ist ca. 53 km ² groß und weist neben dem Hauptort Wiehl noch 50 weitere Ortschaften auf. Der Ortsteil Drabenderhöhe hat ca. 3.300 Einwohner.
Entfernungen	Lebensmittelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfes; eine Grundschule und ein Kindergarten sind im Umkreis von ca. 500 m ansässig. Die Entfernung zum Stadtzentrum Wiehl mit diversen infrastrukturellen Einrichtungen beträgt ca. 7 km.
Verkehrslage	Die überörtliche Verkehrsanbindung des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden. Die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A4 ist ca. 3 km entfernt.
Lagequalität	Reine Wohnlage, eine Geschäftslage ist nicht gegeben.
Nachbarschaft	Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Nordwesten schließen sich Grünflächen an.
Immissionen	keine
Erschließung	Das Grundstück grenzt mit seiner Südostseite an den öffentlichen "Koppelweg" und wird auch von diesem angedient. Der Weg ist mit Schotter befestigt und endet nach ca. 40 m als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit. Der Koppelweg mündet in einen Fußweg, der nach wenigen Metern zur Straße "Auf der Steinbreche" führt.
Versorgung	Die Versorgung des Wohngrundstücks ist mit Anschlüssen für Strom, Gas, Wasser und Telefon an die öffentlichen Netze gesichert.
Entsorgung	Die Entsorgung erfolgt durch Einleitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation.

Anliegerkosten	<p>Anliegerkosten wurden laut Auskunft der Stadt Wiehl vom 15.12.2023 dem derzeitigen Erschließungszustand entsprechend abgegolten.</p> <p>Die Straße ist noch nicht endgültig ausgebaut. Sobald ein Ausbau erfolgt, entsteht eine Beitragsverpflichtung. Der Zeitpunkt des Ausbaues und die Höhe der Beiträge stehen derzeit nicht fest.</p>
Bebauung	<p>Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit angebauter Garage bebaut.</p>
Grundstücksschnitt	<p>Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Im Straßenbereich hat es eine Grenzlänge von 25 m, die Tiefe liegt bei 42m.</p>
Oberfläche	<p>Das Gelände fällt nach Westen bis Südwesten hin ab. Das Gefälle wird durch die Bebauung aufgefangen.</p>
Baugrund	<p>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es wird nachfolgend von tragfähigen und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.</p>

Baurechtliche Merkmale

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

Wertermittlung des Grund und Bodens

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

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

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

Bodenwertermittlung

Nachfolgend aufgeführter Bodenrichtwert wurde der Bodenrichtwertkarte unter www.rio.obk.de entnommen.

Stichtag: 01.01.2024

160,00 €/qm

ist als Bodenrichtwert für Grundstücke in der betreffenden Richtwertzone in Drabenderhöhe ermittelt worden.

Merkmale des Richtwertgrundstücks:

Grundstücksart:	=	MI - Mischgebiet
Größe Richtwertgrundstück	=	600 qm
Baureife	=	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen, 1- bis 2-geschossig

Ca. 30m südwestlich beginnt die benachbarte Bodenrichtwertzone mit einem Wert von 175,--€/qm und folgenden Merkmalen:

Grundstücksart:	=	W - Wohngebiet
Größe Richtwertgrundstück	=	700 qm
Baureife	=	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen, 1- bis 2-geschossig

Ableitung des Bodenwertes

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

Das Grundstück ist größer als das Richtwertgrundstück.

Der Bodenrichtwert ist lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für den Oberbergischen Kreis an die tatsächliche Größe des Grundstücks mittels Korrekturfaktor anzupassen. Der hier maßgebliche Korrekturfaktor bei einer Größe des Richtwertgrundstücks von 600 qm für ein Grundstück von 1079 qm lautet 0,844.

Auf Grund der Nähe zu der benachbarten Bodenrichtwertzone und auch auf Grund der hier schon vorherrschenden aufgelockerten Bebauung wird ein Zuschlag für die Lage vorgenommen.

Richtwert	€/qm	160,00
Abweichung i.d. Erschließung	€/qm	
	bleiben €/qm	160,00
Abweichung in der Lage	%	5%
	bleiben €/qm	168,00
Abweichung Grundstücksschnitt	%	
	bleiben €/qm	168,00
Abweichung in der Größe	Faktor	0,844
	bleiben €/qm	141,83
Abweichung wegen Immissionen	%	
	bleiben €/qm	141,83

Aufgrund der vorgefundenen Bewertungsmerkmale in Verbindung mit dem Bodenrichtwert, unter der besonderen Beachtung der Grundstückssituation, erkenne ich den Wert des Grund und Bodens auf 142,- €/qm.

In Abt. II des Grundbuches sind 2 Überbaurechte zulasten des Flurstücks 43 eingetragen. Es handelt sich hier um ein Garagenüberbaurecht mit 0,72qm und ein Gartenmauerüberbaurecht mit 1,61qm.

Da diese Fläche vom Nachbarn überbaut wurde und hier ein vollständiger Verlust entsteht, wird der gesamte Bodenwert in Abzug gebracht.

Die Abstandsflächenbaulast beeinträchtigt eine weitere Fläche von ca. 12 qm. Hier wird ein Pauschalbetrag abgezogen.

Vereinigungsbaulast:

Für die beiden Flurstücke ist eine Vereinigungsbaulast eingetragen worden. Daher ist die Möglichkeit einer getrennten Veräußerung nicht gegeben. Zudem ist das aufstehende Gebäude auf beiden Flurstücken errichtet worden.

Berechnung :

Flurstück Nr. 43					
Bauland	664 qm	142,00 €/qm	=	94.288	94.288 ,-- €
Abzug für Belastung in Abt. II des Grundbuches					
lfd. Nr. 2	0,72 qm	-142,00 €/qm	=		-102 ,-- €
lfd. Nr. 3	1,61 qm	-142,00 €/qm	=		-229 ,-- €
<hr/>					
Zwischensumme			=	94.288	93.957 ,-- €
Abzug für die Baulasteintragung		pauschal	=		-900 ,-- €
<hr/>					
Summe Bodenwert Flurstück Nr. 43			=		93.057 ,-- €
Flurstück Nr. 44					
Bauland	415 qm	142,00 €/qm	=	58.930	58.930 ,-- €
<hr/>					
Bodenwert	1.079 qm			153.218	151.987 ,-- €
<hr/> <hr/>					

Gebäudebeschreibung

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

Allgemeines

Gebäudeart	<p>Einfamilienhaus mit angebauter Garage</p> <p>in 1-geschossiger massiver Bauweise mit Unterkellerung und ausgebautem Satteldach</p> <p>Die Garage ist in 1-geschossiger massiver Bauweise mit Teil-Unterkellerung sowie Schleppdach an das Wohnhaus angebaut worden.</p> <p>KG: 3 Kellerräume, 2 Flure und Heizungsraum; Öllagerraum im KG der Garage.</p> <p>EG: Flure, Gästezimmer, Wohnzimmer, Wohnküche, Abstellraum, Bad und Toilette; Garage.</p> <p>DG: Flur, 3 Zimmer, Bad und Abstellraum.</p>
Baujahr	<p>Baugenehmigung Nr. FB9-00136-03-02 vom 18.08.2003 - Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem bestehenden Sockelgeschoss. Schlussabnahmeschein vom 19.10.2004.</p> <p>Lt. Unterlagen in der Bauakte der Stadt Wiehl ist das Ursprungsgebäude abgebrannt. Über das Alter des Ursprungsgebäudes liegen keine Angaben in der Bauakte der Stadt Wiehl vor.</p> <p>Ansichten in historischen Luftbildkarten unter www.rio.obk.de zeigen im Zeitraum 1983 bis 1988 erstmalig ein Wohnhaus.</p> <p>Nachfolgend wird von einem Alter des Kellergeschosses von rund 20 Jahren zum Zeitpunkt des Neubaus 2004 ausgegangen.</p>
Nutzungsdauer	<p>Entsprechend der verwendeten Baustoffe und des Zustandes wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus in die Bewertung eingeführt.</p> <p>Die Garage ist an das Wohnhaus angebaut worden und geht auf Grund der "Schicksalsgemeinschaft" mit der gleichen Nutzungsdauer in die Bewertung ein.</p>

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

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

dividiert durch die Gesamtbruttogrundfläche (siehe Seite 17)

$$\frac{114,47 \text{ qm} \times 1984 + 216,46 \text{ qm} \times 2004}{330,93 \text{ qm}} = 1997,1$$

gewogenes Mittel der Baujahre = **1997**

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

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

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

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

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

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

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

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, wird nach dem äußeren Eindruck und anhand des Alters des Objektes ein Modernisierungsgrad 2, d.h. kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, in die Bewertung eingeführt.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

Aus der obigen Tabelle lässt sich unter Einstufung in der Spalte Modernisierungsgrad = 2 und dem Ursprungsalter von 27 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 53 Jahren ermitteln.

rechnerische Restnutzungsdauer		53 Jahre
Bewertungsjahr	+	2024
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	-	80 Jahre
ergibt das rechnerische Baujahr		1997

Es ergibt sich also keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Ausstattung und Ausführung

Einfamilienhaus mit angebauter Garage

Fundamente	Nicht erkennbar, Streifenfundamente in Stampfbeton unterstellt.
Wände	Massive Bauweise.
Decken	Lt. Zeichnung Stahlbetondecken über KG und EG, Holzbalkenlage über dem DG.
Treppen	Unbekannt.
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt, Dachrinnen und Fallrohre in Zink, Schneefanggitter.
Außenflächen	Hell getönter Putz, Sockel farblich abgesetzt.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen, Dachflächenfenster.
Türen	Hauseingangstür in Kunststoff mit Glaseinsatz, Nebeneingangstür zum KG vorhanden. Lt. Zeichnung zweiseitige Schiebetür zwischen Wohnzimmer und Küche.
Tore	Sektionaltor.
Fußboden	Unbekannt.
Sanitäre Inst.	EG: lt. Zeichnung Bad mit Wanne, Dusche und Waschbecken; Toilette mit WC und Waschbecken. DG: lt. Zeichnung Bad mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken. Außenzapfstelle.
Heizung	Lt. Unterlagen der Teilnehmerin an der Ortsbesichtigung ist eine wasserführende Gas-Zentralheizung vorhanden. Ein außen angebrachter Edelstahlschornstein lässt auf einen Kaminofen o.ä. schließen.
Elektroinstallation	Normale, baujahrentsprechende Ausstattung unterstellt.
Innenwände	Unbekannt.

Decken	Unbekannt.
Sonstiges	<p>Lt. Teilnehmerin an der Ortsbesichtigung besteht ein Regenwasser-Erdtank mit 7.000 Ltr. Fassungsvermögen.</p> <p>An das Haus angebaute Schuppen in Holzbauweise.</p> <p>Eingangspodest.</p> <p>Einbauküchen sind nicht Bestandteil der Bewertung.</p>

Baulicher Zustand

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

Baumängel/Bauschäden

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

Diese sind im Wesentlichen:

Der Außenputz ist an der Nordwestseite verfärbt.

Für die nicht erfolgte Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Grundrissgestaltung

Der Grundriss der Wohnung lt. Zeichnungen entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Energetische Qualität

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

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

Ab dem 31. Dezember 2019 dürfen die meisten elektrisch betriebenen Speicherheizsysteme nicht mehr betrieben werden; dies gilt überwiegend auch für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind.

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

Bei der nachträglichen Dämmung oberster Geschossdecken über beheizten Räumen bzw. der darüber liegenden Dächer darf ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten werden und eine Änderung von Außenbauteilen darf nicht zu einer Veränderung der energetischen Qualität des Gebäudes führen.

Im Zuge dieses Gutachtens kann keine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der damit verbundenen Kosten erstellt werden; hierzu ist ein entsprechender Fachingenieur zu beauftragen.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass, bezogen auf die heutigen Anforderungen, aus energetischer Sicht ein Mangel besteht. Dieser Umstand wird bei der Bewertung unter wirtschaftliche Wertminderung entsprechend berücksichtigt.

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

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

Bewertung der baulichen und sonstigen Anlagen

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

Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

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

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

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

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

Erläuterungen der verwendeten Begriffe in nachfolgenden Berechnungen

Normalherstellungskosten

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

Baunebenkosten

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

Alterswertabschreibung

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

Marktanpassung

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

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Aufstellung der bebauten Fläche :

Die Maße wurden den Bauzeichnungen entnommen, siehe Anlage.

Wohnhaus	11,49	.	8,25	=	94,79	qm
Garage	5,95	.	4,50	=	26,79	qm
	0,75	.	0,12	=	0,09	qm
					<u>121,67</u>	<u>qm</u>

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

Ursprungsgebäude

KG	11,57	.	8,37	=	96,78	qm
EG	11,49	.	8,25	=	94,79	qm
DG	11,49	.	8,25	=	94,79	qm
	gesamt			=	<u>286,36</u>	<u>qm</u>

Garage

KG	5,96	.	2,96	=	17,60	qm
	0,69	.	0,14	=	0,09	qm
EG	5,95	.	4,50	=	26,79	qm
	0,75	.	0,12	=	0,09	qm
	gesamt			=	<u>44,57</u>	<u>qm</u>

Garage und Wohnhaus insgesamt
 zur Ermittlung des rechnerischen Baujahrs

				=	<u>330,93</u>	<u>qm</u>
--	--	--	--	---	---------------	-----------

Grundlagen : Einfamilienhaus mit angebauter Garage

<u>Wohnhaus</u>	Typ Einfamilienhaus	1.01
	Baujahr rechnerisch	1997
	Typ Einzelgaragen	14.1
	Baujahr rechnerisch	1997

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

Wohnhaus	852 ,-- €/qm
Garage	520 ,-- €/qm

Alter und übliche

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

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

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

**Alterswert-
abschreibung** Die Alterswertabschreibung erfolgt linear nach der Formel:

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

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

für Wohngebäude am Stichtag: 161,3

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

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

Rechnung:

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

Berechnung des vorläufigen Sachwertes für : Einfamilienhaus mit angebauter Garage

Basiswerte

Brutto - Grundfläche	Wohnhaus	=	286	qm
	Garage	=	45	qm
Normalherstellungskosten (Index 2010 = 100)	Wohnhaus	=	852	€/qm
	Garage	=	520	€/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag	(Index 2010 = 100)	=	179,0	
Alter, rechnerisch		=	27	Jahre
übliche Nutzungsdauer		=	80	Jahre
Restnutzungsdauer		=	53	Jahre

lineare Alterswertminderung

Altersabschreibung nach der Formel	$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}}$	x	100	=	33,8	%
---------------------------------------	-------------------------------------	---	-----	---	------	---

Wohnhaus	286 qm .	852 €/ qm	=	243.672	,-- €
Garage	45 qm .	520 €/ qm	=	23.400	,-- €

besondere Bauteile

Regenwasser-Erdtank	pauschal	=	5.000	,-- €
Schuppen, Podest	pauschal	=	2.500	,-- €

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten	=	274.572	,-- €
--	---	---------	-------

Herstellungswert am Bewertungsstichtag bei einem Index = 179,0	=	491.484	,-- €
---	---	---------	-------

Wertminderung infolge Alter	= 33,8 %	=	-165.876	,-- €
-----------------------------	----------	---	----------	-------

mängelfreier Bauwert

Einfamilienhaus mit angebauter Garage	=	325.608	,-- €
--	---	----------------	-------

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

Baumängel/Bauschäden (siehe 'Baulicher Zustand')	=	-2.000	,-- €
---	---	--------	-------

Wirtschaftliche Wertminderung	% =	,--	€
-------------------------------	-----	-----	---

Abzug für energetische Mängel (siehe 'Energetische Qualität')	-5 % =	-16.280	,-- €
--	--------	---------	-------

Wertermittlung der Außenanlagen

Zeitwerte

Entwässerungseinrichtungen

Kanalanschluss
einschließlich aller Grundleitungen = 2.500 ,-- €

Versorgungseinrichtungen

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

Bodenbefestigungen

Schwarzdecke, geringfügig Betonsteinpflaster,
Terrasse pauschal = 8.000 ,-- €

Einfriedigungen

Stahlmattenzaun mit Metalltor und -pforte,
Holzsichtschutzwand pauschal = 3.000 ,-- €

Sonstiges, nur Bauteile

Gartengestaltung

Rasen, Bäume, Sträucher
und sonstige Bepflanzung pauschal = 3.000 ,-- €

Zeitwert der Außenanlagen : = **19.600 ,-- €**

Zusammenfassung der Sachwerte

Sachwert der baulichen Anlagen		belastet	unbelastet
Einfamilienhaus mit Garage, mängelfreier Bauwert	=	325.608 ,-- €	325.608 ,-- €
Zeitwert der Außenanlagen	=	19.600 ,-- €	19.600 ,-- €
Bodenwert	=	151.987 ,-- €	153.218 ,-- €
vorläufiger Sachwert	=	497.195 ,-- €	498.426 ,-- €

Marktanpassung

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

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

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

Unter den gegebenen Umständen halte ich zur Ermittlung des Verkehrswertes des zu bewertenden Grundstücks im Hinblick auf die z.Z. herrschende Marktlage eine Anpassung von 9 % für angemessen.

vorläufiger Sachwert :	=	497.195 ,-- €
Anpassung	9 % =	44.748 ,-- €

angepasster Sachwert, mängelfrei belastet = 541.943 ,-- €

vorläufiger Sachwert :	=	498.426 ,-- €
Anpassung	9 % =	44.858 ,-- €

angepasster Sachwert, mängelfrei unbelastet = 543.284 ,-- €

Übertrag S.23 541.943 ,-- €

Zuschlag/ Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel/Bauschäden	pauschal	-2.000 ,-- €	
Wirtschaftliche Wertminderung (siehe 'Grundrissgestaltung')			
	% von	325.608 € =	,-- €
Abzug für energetische Mängel (siehe 'energetische Qualität')			
	-5 % von	325.608 € =	-16.280 ,-- €
Sicherheitsabschlag	=	-15.000 ,-- €	
Zuschlag/Abzug Gebäude gesamt		-33.280 ,-- €	-33.280 ,-- €

Sachwert Einfamilienhaus mit Garage belastet 508.663 ,-- €

Übertrag S.23 543.284 ,-- €

Zuschlag/ Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel/Bauschäden	pauschal	-2.000 ,-- €	
Wirtschaftliche Wertminderung (siehe 'Grundrissgestaltung')			
	% von	325.608 € =	
Abzug für energetische Mängel (siehe 'energetische Qualität')			
	-5 % von	325.608 € =	-16.280 ,-- €
Sicherheitsabschlag	=	-15.000 ,-- €	
Zuschlag/Abzug Gebäude gesamt		-33.280 ,-- €	-33.280 ,-- €

Sachwert Einfamilienhaus mit Garage unbelastet 510.004 ,-- €

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

Erläuterungen der verwendeten Begriffe in nachfolgenden Berechnungen

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

Mietwert / Pachtwerte

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

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

Restnutzungsdauer

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

**Berechnung der Wohnflächen
nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01. Januar 2004**

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

EG

Gast	3,510	.	3,010	.	0,97	=	10,25 qm
Toilette	2,010	.	1,010	.	0,97	=	1,97 qm
Bad	2,010	.	1,760	.	0,97	=	3,43 qm
Abst.	2,010	.	1,260	.	0,97	=	2,46 qm
Wohnküche	4,575	.	3,510	.	0,97	=	15,58 qm
	-2,125	.	0,250	.	0,97	=	-0,52 qm
Wohnen	6,010	.	3,510	.	0,97	=	20,46 qm
	3,510	.	1,000	.	0,97	=	3,40 qm
	1,000	.	1,000	.	0,97	=	0,49 qm
			2				
Flure	1,260	.	3,950	.	0,97	=	4,83 qm
	3,340	.	3,950	.	0,97	=	12,80 qm
	-0,900	.	0,900	.	0,97	=	-0,39 qm
			2				
	-1,060	.	0,600	.	0,97	=	-0,62 qm
	1,345	.	1,260	.	0,97	=	1,64 qm

DG

Flur	3,590	.	2,235	.	0,97	=	7,78 qm
	1,060	.	0,250	.	0,97	=	0,26 qm
	1,985	.	0,890	.	0,97	=	0,86 qm
			2				
Abst.	2,400	.	1,335	.	0,97	=	3,11 qm
	1,940	.	1,175	.	0,97	=	2,21 qm
	-0,900	.	1,940	.	0,97	=	-0,85 qm
			2				
Schlafz.	3,510	.	4,385	.	0,97	=	14,93 qm
	-0,900	.	3,510	.	0,97	=	-1,53 qm
			2				
Kind 1	6,010	.	2,760	.	0,97	=	16,09 qm
	-0,900	.	6,010	.	0,97	=	-2,62 qm
			2				
	3,510	.	0,375	.	0,97	=	1,28 qm
Kind 2	4,635	.	2,760	.	0,97	=	12,41 qm
	-0,900	.	4,635	.	0,97	=	-2,02 qm
			2				
	3,115	i.M.	1,000	.	0,97	=	3,02 qm
Bad	3,385	.	3,760	.	0,97	=	12,35 qm
	-0,900	.	3,385	.	0,97	=	-1,48 qm
			2				
	-0,890	.	0,890	.	0,97	=	-0,38 qm
			2				

= 141,20 qm

Ertragswertberechnung

Einfamilienhaus mit angebauter Garage

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

Wohnung	141 qm	.	6,20 €/qm	=	874 ,-- €
Garage	1 Stck	.	50,00 €/Stck	=	50 ,-- €
					<hr/>
Rohertrag monatlich				=	924 ,-- €
Rohertrag jährlich				=	11.088 ,-- €

Bewirtschaftungskosten umfassen insgesamt:

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

Nicht auf den Mieter umlegbarer Anteil an den Bewirtschaftungskosten:

22 % von	11.088 ,-- €	=	-2.439 ,-- €
<hr/>			
Reinertrag jährlich		=	8.649 ,-- €

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

= 0,60 %

Reinertrag jährlich 8.649 ,-- €

Reinertragsanteil des Bodens
 (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

anrechenbare Grundfläche 600 qm
 Bodenwert je qm 142 ,-- €
 Liegenschaftszinssatz 0,60 %

600 qm . 142 €/qm . 0,60 % = -511 ,-- €

Reinertragsanteil des Gebäudes = 8.138 ,-- €

Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 0,60 %
 u. einer Restnutzungsdauer von 53 Jahren
 entsprechend der Rentenbarwertformel:

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

$$q = 1 + \frac{p}{100} = 45,28$$

p = Liegenschaftszinssatz
 n = Restnutzungsdauer

Gebäudeertragswert =
 Reinertragsanteil des Gebäudes . Vervielfältiger = 368.489 ,-- €

Abzug für Baumängel und Bauschäden = -2.000 ,-- €
 und Sicherheitsabschlag = -15.000 ,-- €
 (siehe auch Sachwertverfahren)

Ertragswert (Gebäude)
 Einfamilienhaus mit angebaute Garage = 351.489 ,-- €

Bodenwert: **belastet** = 151.987 ,-- €

Einfamilienhaus mit angebaute Garage **belastet** = **503.476 ,-- €**

Ertragswert (Gebäude)
 Einfamilienhaus mit angebaute Garage = 351.489 ,-- €

Bodenwert: **unbelastet** = 153.218 ,-- €

Einfamilienhaus mit angebaute Garage **unbelastet** = **504.707 ,-- €**

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

Sachwert 508.663 ,-- € 510.004 ,-- €

Ertragswert 503.476 ,-- € 504.707 ,-- €

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

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

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

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

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

**bebauten Grundstücks, Einfamilienhaus mit angebauter Garage
Koppelweg 4 in 51674 Wiehl - Drabenderhöhe**

zum Stichtag : 14. 2.2024

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien wie folgt:

509.000 € belastet

510.000 € unbelastet

Gummersbach, den 19. März 2024

Der Sachverständige: