
Auftraggeber:
Miriam Elisabeth Musterfrau
Himmelstraße 15
50667 Köln
Auftragsdatum: 08.02.2015

Auftragnehmer:
Sachverständigenbüro Rouven Mack
verantwortlicher Sachverständiger: Dipl.-Hdl. Rouven Mack
Hermann-Precht-Str. 4
28865 Lilienthal
Telefon: 04298/465341
Telefax: 04298/465342

Aktenzeichen des Gerichtes: ---
Gutachten – Nr.: 2015-3

Erstellungsdatum: 01.04.2015

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des § 194 BauGB)

zum Zweck der Vermögensübersicht / Verkauf

über das Grundstück mit Doppelhaushälfte und Garage, Musterweg 9, 41844 Wegberg

Gemarkung: Wegberg

Flur: -

Flurstück: Nr. 156



Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes wurde zum Wertermittlungsstichtag
(=Qualitätsstichtag) 01.01.2015 ermittelt mit:

€ 181.000,-

(in Worten: einhunderteinundachtzigtausend)

Nummer der Ausfertigung: 3 von 3

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 68 Seiten. Hierin sind 4 Seiten Anlagen, davon eine Seite Fotodokumentation mit zwei Fotos enthalten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungen	4
1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	5
2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen	8
2.1 Auftrag / Wertermittlungsstichtag.....	9
2.2 Zweck des Gutachtens.....	9
2.3 Auftraggeber und Eigentümer	9
2.4 Ortsbesichtigung	9
2.5 Objektbezogene Unterlagen und Informationen	10
3. Grundstück.....	12
3.1 Lagebeschreibung.....	12
3.1.1 Großräumige Lage und Infrastruktur (Makro-Lage)	12
3.1.2 Kleinräumige Lage und Infrastruktur (Mikro-Lage).....	13
3.1.3 Demografie	14
3.2 Grundstücksbeschreibung und -erschließung.....	14
3.3 Aktuelle Grundbuchangaben und Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt.....	17
4. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	19
4.1 Vorbemerkung.....	19
4.2 Einfamilienhaus und Garage	19
4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht / Energetischer Zustand	19
4.2.2 Gebäudekonstruktion	20
4.2.3 Ausbau und Raumausstattung	20
4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	22
4.2.5 Besondere Bauteile / Sonstige Einrichtungen / Nebengebäude.....	23
4.3 Außenanlagen / Sonstige Anlagen.....	23
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	24
4.5 Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjektes.....	24
4.6 Gebäudeübersicht, Nutzflächen	24
4.6.1 Berechnung der Wohnfläche	24
4.6.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	25
4.7 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND).....	27
5. Gesamteindruck	28
6. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale gemäß §§ 5 und 6 ImmoWertV	29
7. Ermittlung des Verkehrswerts.....	30
7.1 Verfahrenswahl mit Begründung gem. § 8 ImmoWertV	30
7.2 Bodenwertermittlung gem. § 16 ImmoWertV	32
7.2.1 Bodenrichtwertanpassung.....	33
7.2.2 Bodenwertberechnung	34
7.3 Sachwertermittlung gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV	36
7.3.1 Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Wertermittlungsansätze im Sachwertverfahren	37
7.3.2 Sachwertberechnung – Tabellarische Übersicht.....	48

7.4	Ertragswertermittlung gem. §§ 17– 20 ImmoWertV.....	49
7.4.1	Erläuterungen der verwendeten Begriffe und Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren.....	50
7.4.2	Ertragswertberechnung.....	55
8.	Berücksichtigung wertrelevanter Rechte und Belastungen.....	56
9.	Plausibilitätsprüfung gem. § 13 ImmoWertV.....	57
10.	Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag.....	58
11.	Schlusserklärung des Sachverständigen.....	59

Anlagen

1.	Auszüge aus der Liegenschaftskarte	63
2.	Grundbuchauszug	63
3.	Karten zur Makro- und Mikrolage	63
4.	Fotodokumentation	64
5.	Grundrisse, Schnitte, Ansichten	65
6.	Tabelle 1, Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012.....	65
7.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	66
8.	Modellparameter zur Ermittlung des Sachwertfaktors und Sachwertfaktoren.....	67

Abkürzungen

AG	Arbeitsgemeinschaft
AGVGA	AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
AS	Anschlussstelle
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzgl.	bezüglich
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GND	Gesamtnutzungsdauer
GV	Gesetz- und Verordnungsblatt
HT-Rohr	Hochtemperaturrohr
i. d. R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
k. A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
KG-Rohr	Kanalgrundrohr
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LWG	Landeswassergesetz
max.	maximal
NKM	Nettokaltmiete
OT	Ortsteil
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
SW	Sachwert
tlw.	teilweise
u. NN	über Normalnull
VV	Verwaltungsvorschrift
VwV	Verwaltungsvorschrift
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl.	Wohnfläche
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart:	Doppelhaushälfte
Objektadresse:	Musterweg 9, 41844 Wegberg
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht: Erkelenz Grundbuch von Wegberg Blatt:5354
Katasterbezeichnung:	Gemarkung: Wegberg Flur: Wegberg Flurstück: 156
Fläche insgesamt:	375 m ²
Gesamtnutzungsdauer:	73Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer:	54 Jahre
Wertermittlungsstichtag:	19.06.2015
Qualitätsstichtag	19.06.2015

Teilflächen	Bodenrichtwerte	Fläche	Erschließungszustand*	Zustand und Entwicklung**
1. Gebäude- und Freifläche	110 €/m ²	375 m ²	1	A

zulässige bauliche Nutzbarkeit			Planungsgrundlage		Wertrelevante Nutzung (Anzahl)		Erschließungszustand *		Zustand und Entwicklung **	
	WS	Kleinsiedlungsgebiet		Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis	X	Wohngebäude	(1)	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)	(A)	Baureifes Land
	W	Wohngebiet		Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis	X	EFH / ZFH offene Bebauung	(2)	Erschließungsbeitragspflichtig (ebp)	(B)	Rohbauland
	WA	allgemeines Wohngebiet		Bebauungsplan		Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus	(3)	abgegolten / historische Straße ortsüblich erschlossen	(C)	Bauerwartungsland
	WB	besonderes Wohngebiet	X	Flächennutzungsplan		Reihenhaus	(4)	Erschließungsbeiträge teilweise gezahlt	(D)	Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft
X	MD	Dorfgebiet		Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs		Mehrfamilienhaus	(5)	nicht feststellbar	(E)	Besondere Flächen der Land-

									und Forstwirtschaft
	MI	Mischgebiet		Denkmalschutz	gemischt genutztes Gebäude	(6)	auftragsgemäß nicht geprüft		
	MK	Kerngebiet		Vorhaben- und Erschließungsplan	Dienstleistung				
	GE	Gewerbegebiet		Gebiet nach §33 BauGB	gewerbliche Nutzung				
	GI	Industriegebiet	X	Gebiet nach §34 BauGB	Garage				
	SO	Sondergebiet		Gebiet nach §35 BauGB	Produktionsgebäude				
				sonstige wertrelevante, rechtliche Vorgaben					

Erläuterungen:

Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung

Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich

Hauptnutzungen	Wohn /Nutzfläche	Miete/Pacht		Instandhaltungsstau	
		marktüblich erzielbar	tatsächlich		
1. Wohnen	107,00 m ²	7,04 €/m ² incl. Garage	8,00€/m ² incl. Garage	-----	----- --

Ergebnis der Bodenwertberechnung:	41.250 €
Ergebnis der Sachwertberechnung nach der Marktanpassung (inkl. Bodenwert) (rd.):	181.000 €
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert) (rd.):	187.000 €
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichspreisen (inkl. Bodenwert)	--- €
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichsfaktoren (inkl. Bodenwert)	--- €
Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag (rd.):	181.000 €

2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage, sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vonseiten des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen und den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Für das Gutachten wurden keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch die Aufgabenstellung und die Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den von der Auftraggeberseite vorgelegten Daten und Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen. Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01. Juli 2010 und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01. März 2006 erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 16 ImmoWertV). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

2.1 Auftrag / Wertermittlungsstichtag

Durch Auftrag der Frau Miriam Musterfrau (Anschrift siehe Deckblatt) vom 08.11.2016 hat der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebauten Grundstück, Musterweg 9, 41844 ermittelt und das nachfolgende Verkehrswertgutachten erstellt. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wurde der 19.06.2015 vom Auftraggeber schriftlich mit der Beauftragung festgesetzt.

2.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient dem Zweck der Vermögensübersicht anlässlich eines geplanten Verkaufs der Immobilie. Insofern dient das Gutachten der Informationsbeschaffung hinsichtlich des Verkehrswertes des Grundstückes samt baulicher Anlagen. Das Gutachten dient ausschließlich diesem Zweck und darf keinesfalls für andere Zwecke genutzt werden. Das Gutachten darf ebenfalls keinesfalls von Anderen als den Auftraggebern und dem Sachverständigen genutzt werden.

2.3 Auftraggeber und Eigentümer

Grundbuchlich eingetragene Eigentümerin des Wertermittlungsobjekts ist **Frau Miriam Elisabeth Musterfrau**, geb. Mustermann.

2.4 Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit der Ortsbesichtigung	10.11.2016 (ca. 14.00 -16.30 Uhr)
Besichtigungsverhältnisse	Gut (12°C, trocken)
Anwesend zum Ortstermin	Eigentümerin: Miriam Elisabeth Musterfrau Sachverständiger: Rouven Mack
Es konnte besichtigt werden	Gesamtes Gebäude und Freiflächen
Es konnte nicht besichtigt werden	./.

Auf dem zuvor benannten Grundstück Musterweg 9, 41844 Wegberg, befindet sich eine Doppelhaushälfte sowie eine Garage. Nach einem einführenden Gespräch zwischen den beiden Teilnehmern des Ortstermins erfolgte die schrittweise Besichtigung wie folgt:

1. Kellergeschoss
2. Erdgeschoss
3. Obergeschoss mit Spitzboden
4. Garage
6. Außenanlagen

Die Sichtverhältnisse waren sowohl außen als auch in den Räumlichkeiten gut. Die beim Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden mithilfe einer Digitalkamera fotografisch dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug der Fotodokumentation wird diesem Gutachten angefügt (Anlage 4).

2.5 Objektbezogene Unterlagen und Informationen

Die aufgeführten Anlagen sind dem Schriftteil des Gutachtens beigelegt. Die verwendeten Unterlagen befinden sich in der Hausakte des unterzeichnenden Sachverständigen. Literatur (siehe Literaturverzeichnis) und Rechtsgrundlagen sind ebenfalls im Sachverständigenbüro einsehbar.

Nr.	Verwendete Unterlagen	Quelle	Ablageort
[1]	Grundbuchauszug vom 01.06.2015 (Abrufdatum)	Amtsgericht Erkelenz	Anlage 2
[2]	Fotodokumentation vom Ortstermin am 10.11.2016	Sachverständiger	Anlage 4
[3]	Grundrisse, Schnitte und Ansichtszeichnungen wurden am Ortstermin zur Verfügung gestellt	Auftraggeber	Anlage 5
[4]	Auszug aus Flurkarte vom 18.11.2016	Katasteramt Stadt Wegberg	Anlage 1
[5]	Lagepläne zum Objekt	http://www.openstreetmap.de ; Sachverständiger	Anlage 3

Nr.	Verwendete Informationen	Quelle	Ablageort
[6]	Informationen zur Stadt Wegberg und Umgebung	www.wegberg.de www.wikipedia.de http://wegweiser-kommune.de/ www.it.nrw.de	Hausakte
[7]	Mietspiegel der Stadt Wegberg, Stand 15.11.2016	Stadt Wegberg	Hausakte
[8]	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung	Im SV-Büro
[9]	Immobilienmarktbericht 2015 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis Heinsberg - Basierend auf den Daten des Jahres 2014	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Heinsberg	Im SV-Büro

Darüber hinaus sind die in den Abschnitten Rechtsgrundlagen und Literaturverzeichnis angeführten Literaturquellen und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung zu beachten. Die beim Ortstermin durch die Eigentümerin zur Verfügung gestellten Unterlagen (z. B. Baupläne) sind teilweise älteren Datums und somit im Rahmen einer Verkehrswertermittlung im Regelfall neu zu erstellen bzw. in aktualisierter Form neu zu beschaffen. Im vorliegenden Fall wurde jedoch auftragsgemäß auf die Neuerstellung bzw. Beschaffung aktueller Unterlagen

verzichtet. Die Eigentümerin hat dem unterzeichnenden Sachverständigen ausdrücklich versichert, dass die übergebenen Unterlagen zum Wertermittlungsstichtag Aktualität besäßen. Wesentliche augenscheinliche Änderungen haben sich bei der Überprüfung nicht ergeben.

3. Grundstück

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Großräumige Lage und Infrastruktur (Makro-Lage)

Bundesland

Nordrhein-Westfalen

Ort

Wegberg OT Schönhausen

Einwohnerzahl

ca. 27745 (Stadt Wegberg), ca. 159 (OT Schönhausen)

Ortsbeschreibung

Wegberg ist eine Mittelstadt aus dem Landkreis Heinsberg (Regierungsbezirk Köln), der zum Bundesland Nordrhein-Westfalen gezählt wird. Wegberg hat den Status mittlere kreisangehörige Stadt und liegt im Norden des Kreises Heinsberg nur wenige Kilometer west-südwestlich von Mönchengladbach entfernt. Wegberg liegt im Quellgebiet der Schwalm und grenzt direkt an die Niederlande. Die höchste Stelle im Stadtgebiet liegt 88 m ü. NN, die niedrigste bei 49 m ü. NN. Die Gemeinde hat ihre größte Ausdehnung mit 16,7 Kilometern in nordwestlich/südöstlicher Richtung. Fast 85 km² umfasst das heutige Stadtgebiet mit 40 kleineren und größeren Ortschaften.

Gemeindeteil

Schönhausen

Ortsteilbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Schönhausen, welcher insgesamt 159 Einwohner hat. Schönhausen liegt südöstlich von Wegberg. Der Beeckbach fließt von Erkelenz kommend nach südwestlicher Umföhrung mitten durch die Ortschaft Schönhausen und mündet in Wegberg in die Schwalm. 1999 wurde der Beeckbach zum Hochwasserschutz renaturiert. Schönhausen verfügt über mehrere Kleingewerbebetriebe. Eine Bushaltestelle sorgt für Verbindungen nach Wegberg und Beeck. Zudem findet man einige traditionelle Vereine im Ortsteil Schönhausen.

Überörtliche Verkehrsanbindung /Bundesstraßen/ Entfernungen, Lage

Durch die Bundesstraßen 57 und 221, die im Osten und Westen das Stadtgebiet schneiden, und durch verschiedene Landstraßen ist Wegberg an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Abfahrt Erkelenz-Süd der Bundesautobahn 46 in südlicher Richtung und die Abfahrt Hostert der Bundesautobahn 56 in nördlicher Richtung liegen in ca. 10 km Entfernung zu Wegberg.

nächstgelegene Orte/ Städte

Wegberg liegt etwa 20 km westlich von Mönchengladbach, 10 km nördlich von Erkelenz, 21 km nordöstlich von Heinsberg und ca.10 km südlich von Niederkrüchten. Die Stadt Köln ist in etwa 75 km von Wegberg entfernt. Düsseldorf liegt in etwa 50 km Entfernung.

überörtliche, öffentliche Verkehrsmittel / Infrastruktur

Wegberg liegt an der Bahnstrecke von Mönchengladbach nach Dalheim und Roermond in den Niederlanden. Der Streckenteil zwischen Dalheim und Roermond wird derzeit nicht von Zügen befahren, soll aber im Rahmen des Eisernen Rheins reaktiviert werden. Eine Reaktivierung ist jedoch umstritten: In den Niederlanden steht der Naturschutz im Vordergrund, in Deutschland wird über neue Trassenführungen und Lärmbelästigung diskutiert. Der deutsch-seitige Abschnitt wird zurzeit mit Triebwagen des Typs RegioSprinter der Rurtalbahn im Stundentakt bedient.

Im Stadtgebiet von Wegberg befinden sich drei Bahnstationen: der Bahnhof Dalheim, der Haltepunkt Arsbeck und der Bahnhof Wegberg. Somit ist Wegberg die Stadt mit den meisten Stationen im Kreis Heinsberg. An der Blockstelle in Klinkum zweigt die Stichstrecke zum Bahnprüfcenter und eine Anschlussbahn zum ehemaligen Militärflugplatz RAF Brügggen ab.

Flughafen

Der nächste große Flughafen (Düsseldorf International) liegt in ca. 50 km Entfernung von Wegberg. Es bestehen regelmäßige Bahnverbindungen zum Flughafen. Düsseldorf ist der drittgrößte Flughafen Deutschlands und das wichtigste internationale Drehkreuz des Landes Nordrhein-Westfalen. Gemessen am Passagieraufkommen liegt der Düsseldorfer Flughafen hinter Frankfurt am Main und München, gemessen am Frachtaufkommen liegt er an sechster Stelle.

3.1.2 Kleinräumige Lage und Infrastruktur (Mikro-Lage)

Innerörtliche Lage

Ortsteil Schönhausen

Vorhandene Infrastruktur

öffentlicher Nahverkehr, Anbindung an den Fernverkehr, Straße, Bahn, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung in Wegberg, Kindergärten, Schulen in Wegberg

Öffentlicher Nahverkehr

Bus, Bahn

Entfernungen

zum Zentrum von Wegberg: ca. 7 Kilometer

zu Geschäften: ca. 7 Kilometer (Zentrum Wegberg)
zu Bus: in fußläufiger Entfernung
zum Bahnhof: ca. 7 Kilometer

Die Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind allesamt im Radius von ca. 7 km ausreichend vorhanden.

allgemeine innerörtliche Verkehrslage
mittel

Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld
Ein- und Zweifamilienhäuser, Dorfgebiet

Alter der Bebauung im näheren Umfeld
Gemischt mit älterer und jüngerer Bebauung

Bebauungsdichte im Umfeld
überwiegend offene Bebauung

Überwiegende Bauhöhe
überwiegend ein- bis zweigeschossig

Immissionen
gering, überwiegend Anliegerverkehr

Topographische Grundstückslage
Nahezu eben

Grundstückszuschnitt
rechtseckige Grundstücksform

3.1.3 Demografie

Bevölkerungsverteilung

Bevölkerungsentwicklung der letzten 7 Jahre: rückläufiger Trend
Ausländeranteil (%): 6,0
Durchschnittliches Alter: 45,2 Jahre

Quelle: Landesdatenbank NRW

3.2 Grundstücksbeschreibung und -erschließung

Grundstücksform:

Das Grundstück ist symmetrisch bzw. rechteckig geschnitten.

Grundstücksabmessungen:

mittlere Tiefe: 25 m
mittlere Breite der Straßenfront: 15 m

Grundstücksgröße: ca. 375 m²

Aufteilung des Grundstücks:

Das Grundstück ist über eine befestigte Straße erreichbar (Musterweg). Die Front beträgt etwa 15 Meter. An den beiden anderen Seiten grenzen bebaute Nachbargrundstücke an.

Nachbarbebauung:

Das Grundstück grenzt an ähnlich gestaltete und ebenfalls mit Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaute Nachbargrundstücke.

Einfriedung des Grundstücks:

Das Grundstück ist durch Zäune und Bepflanzung (Sträucher, Bäume,...) eingefriedet. Das Grundstück grenzt einseitig an den direkten Straßenraum an.

Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse:

Schädliche Bodenveränderungen, wie z.B. Kontaminationen des Bodens konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Es wurden auftragsgemäß keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse.

Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

Immissionen:

Während der Ortsbesichtigung wurden keine den Verkehrswert negativ beeinflussenden Immissionen festgestellt. Daher wird in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen, also den Verkehrswert beeinflussenden, Immissionen ausgegangen.

Erschließungszustand:

Das Wertermittlungsgrundstück ist über die Straße Musterweg verkehrstechnisch erschlossen. Beim Musterweg handelt es sich um eine, in beide Richtungen einspurig verlaufende, kleine Durchgangsstraße, die endgültig hergestellt ist und mit einer Pflasterdecke aus Betonsteinpflaster bedeckt ist. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon angeschlossen.

Gesamteindruck

Zum Wertermittlungsstichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

Die Lage (Wohnlage, Verkehrslage)

Die Wohn- und Verkehrslage ist als mittel einzustufen. Laut Gutachterausschuss des Landkreises Heinsberg handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

Unterhaltungszustand des Grundstückes, Ausrichtung zum Sonnenverlauf, Immissionen

Das Grundstück weist bei der Ortsbesichtigung einen guten Unterhaltungszustand auf. Die Lage zum Sonnenverlauf ist gut. Es wurden keine, den Wert mindernde Immissionen festgestellt.

Aufbau, Unterkellerung, Nutzung, Ausstattung und Unterhaltungszustand des Gebäudes

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist voll unterkellert. Der Keller verfügt über mehrere Lichtschächte. Das Gebäude wird zu Wohnzwecken genutzt. Die Ausstattung ist als gut anzusehen. Das Gebäude weist bei der Ortsbesichtigung einen guten Unterhaltungszustand auf.

Das Garagengebäude

Das Garagengebäude grenzt direkt an das Hauptgebäude.

Der Grundriss

Entspricht den heutigen Wohnbedürfnissen

Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

gut

Bauschäden und Baumängel

Bei der Ortsbesichtigung wurde ein Schimmelbefall im Dachgeschoss festgestellt. Nach Sichtung und Auswertung mehrerer Kostenvoranschläge zur Beseitigung des Mangels von Fachhandwerksbetrieben ergibt sich unter arithmetischer Betrachtung ein voraussichtlicher Beseitigungsaufwand von 2850,00 Euro zzgl. Mehrwertsteuer bzw. 3391,50 Euro brutto.

Wirtschaftliche Wertminderungen

nicht ersichtlich

3.3 Aktuelle Grundbuchangaben und Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt

Grundbuchamt	Zuständiges Amtsgericht: Amtsgericht Erkelenz Grundbuch von Wegberg Gemarkung Wegberg Blatt-Nr. 5354 Flurstück Nr. 156
Bestandsverzeichnis	Gemarkung Wegberg Flurstück Nr. 156 Wirtschaftsart- und Lage: Gebäude- und Freifläche Größe: 375 m ²
Grundbuch Abteilung I	Eigentümerin: Miriam Elisabeth Musterfrau, geb. Mustermann Grundlage der Eintragung: ---
Grundbuch Abteilung II	Keine Eintragungen
Grundbuch Abteilung III	Keine Eintragungen
Flächennutzungsplan	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.
Bebauungsplan	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes nach §30 BauGB. Besondere Art der baulichen Nutzung= Dorfgebiete (MD) .
Baulasten / Altlasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Nein
Erschließungsbeiträge	Im Gutachten wird voll erschlossen, erschließungsbeitragsfrei angenommen.
Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt vermietet mit einem Zeitmietvertrag bis zum 19.06.2018. Danach ist Eigennutzung angedacht.
Kriegslastenverzeichnis/Asbestkataster:	Laut Auskunft der Stadt Wegberg werden bei der Stadt kein Kriegslastenverzeichnis und kein Asbestkataster geführt.
Gewässerschutz	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Wasserschutzzone III.
Natur- und Landschaftsschutz	k.A.
Ortssatzungen	Laut Telefonat vom 15.11.16, mit Herrn Mustermann vom Referat 2 der Stadt Wegberg, Amt für öffentliche Ordnung und

Bodenordnung, Umlegungs- oder Flurbereinigerungsverfahren

Umwelt, liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich von städtebaulichen Satzungen, Gestaltungssatzungen oder sonstigen Ortssatzungen.

Laut Telefonat vom 15.11.16, mit Herrn Mustermann vom Referat 2 der Stadt Wegberg, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, ist das Bewertungsobjekt derzeit in kein Umlegungs- oder Flurbereinigerungsverfahren einbezogen.

Städtebauliches Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet

Laut Telefonat vom 15.11.16, mit Herrn Mustermann vom Referat 2 der Stadt Wegberg, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, liegt das Bewertungsobjekt in keinem städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet.

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Laut Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses, ist das zu bewertende Grundstück eingestuft als baureifes Land gem. § 5 ImmowertV.

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die vier Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist.

4. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen (vgl. Anlagen 5) sowie Auskünfte des Auftraggebers. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrstypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Fachgebiet vornehmen zu lassen.

4.2 Einfamilienhaus und Garage

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht / Energetischer Zustand

Gebäudeart: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) eingeschossig, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert, Spitzboden, Satteldach

Gebäudetyp: 100 % NHK 2010 Typ 2.01, Doppel- und Reihenendhäuser, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoß, unterkellert

Baujahr: 1990

Da das Gebäude in den Jahren 2012 und 2013 umfangreich modernisiert und renoviert wurde, geht der Sachverständige davon aus (siehe dazu auch: historisches Modell der AGVGA-NRW vom 09.09.2008), dass zu dem Zeitpunkt mit einer 74 %-igen Restnutzungsdauer (RND) der Gesamtnutzungsdauer (GND) von 73 Jahren zu rechnen war. Somit ergibt sich das „fiktive“ Baujahr mit 1996 (2015 + 54 Jahre – 73 Jahre)

Energieeffizienz: Energieeffizienzklasse D

Außenansicht: Klinkerfassade

4.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: k. A.

Keller: Betonplatten verschiedener Güte und Stärke

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Kellergeschossdecke ist in Stahlbeton ausgeführt. Die Zwischendecke zum Dachgeschoß ist als Holzbalkendecke ausgeführt.

Geschosstreppen: Holztreppe mit Massivholzstufen. Handläufe in Holz (zum Dachgeschoß).
Betontreppe plattiert mit Handlauf (zum Erdgeschoß)

Dach: Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betonpfannen

Dachentwässerung: außenliegend, Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Dachflächenfenster: nicht vorhanden

4.2.3 Ausbau und Raumausstattung

Fenster: Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung
Einfach verglaste Kellerlichtschächte

Außentüren: Kunststoffhaustür mit wärmegeämmter Füllung und Ornamentfenster

Terrassentüre mit Zweischeiben-Isolierverglasung

Innentüren: Türblätter weiss mit Furnier, Holzzargen
Schlösser und Beschläge in mittlerer Ausstattung

Bodenbeläge:

Kellergeschoss:

Kellerräume: Beton, gestrichen, teilweise Bodenfliesen

Treppe: Beton gefliest

Erdgeschoss:

Wohnzimmer / Esszimmer: Terrakottafliesen

Küche: Bodenfliesen

Gäste-WC: Bodenfliesen

Windfang: Marmor

Treppe: Stufen aus Holz

Flur /Abstellraum Bodenfliesen

Dachgeschoss:

Schlafzimmer I: Teppichboden

Schlafzimmer II: Teppichboden

Flur: Teppichboden

Badezimmer: Bodenfliesen

Wandbekleidungen:

Kellergeschoss:

Kellerräume: verputzt und gestrichen

Erdgeschoss:

Wohnzimmer / Esszimmer: verputzt, gestrichen

Küche: Fliesenspiegel, sonst verputzt und gestrichen

Gäste-WC: gefliest, tapeziert und gestrichen

Windfang: verputzt, gestrichen

Flur /Abstellraum teilweise Nut-Feder; verputzt, tapeziert und gestrichen

Dachgeschoss:

Schlafzimmer I: verputzt, tapeziert und gestrichen

Schlafzimmer II: verputzt, tapeziert und gestrichen

Flur: verputzt, tapeziert und gestrichen

Badezimmer: halbhoch gefliest

Deckenbekleidungen: verputzt, tapeziert und/oder gestrichen

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Wasserleitungen aus Kupferrohr

Abwasserinstallation: Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: Auf- und Unterputzinstallationen, den jeweiligen Anforderungen entsprechend, Kabelkanäle für Strom, Telefon, Türöffner und Klingelanlagen, Deckenleuchten in erforderlichem Umfang

Strom: Stromanschlussleitung

Heizung: Gaszentralheizung (Brennwertkessel mit integriertem Warmwasserspeicher aus Edelstahl)

Warmwasseraufbereitung: zentral über Heizung

Lüftung: Keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)

Sanitärinstallation/-ausstattung:

Erdgeschoss:

Gäste-WC: 1 WC und 1 Handwaschbecken

Obergeschoss:

Badezimmer: 1 eingebaute Wanne, 1 WC und 1 Handwaschbecken

4.2.5 Besondere Bauteile / Sonstige Einrichtungen / Nebengebäude

Besondere Bauteile:	1 Whirlpool
	1 Terrassenüberdachung
	1 Wandscheibe mit integrierter Müllbox
	2 Kellerlichtschächte

Erläuterung: Dies sind Bauteile, die bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) keine Berücksichtigung gefunden haben (z.B. Außentreppe, Eingangsüberdachungen und Balkone, soweit sie nicht überdeckt sind).

Nebengebäude:	1 Garage
---------------	----------

4.3 Außenanlagen / Sonstige Anlagen

Terrasse:	Terrasse mit Betonpflaster
Befestigung:	Zugang zum Gebäude mit Betonsteinpflaster
Einfriedungen:	Holzzaun, Sträucher, Hecken
Grünflächen:	Teilweise mit Bäumen, Sträuchern und Blumenbeeten bepflanzt
Sonstiges:	Versorgungsleitungen

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen, die nicht in den Wertermittlungsansätzen der Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts, korrigierend berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu berücksichtigen sind hier folgende Einflüsse: besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Bei der Ortsbesichtigung wurde ein Schimmelbefall im Dachgeschoss festgestellt. Die sachverständig geschätzten Kosten für die Beseitigung ergeben sich aus dem arithmetischen Mittel der Kostenvoranschläge verschiedener Fachhandwerksbetriebe und belaufen sich auf **3392,00 Euro**.

Darüber hinaus ist das Haus mit einem Whirlpool aus dem Baujahr 2014 ausgestattet. Der Zeitwert für den Whirlpool wird sachverständig auf **3150 Euro** festgesetzt.

Aus der Vermietung der Doppelhaushälfte ergibt sich ein Mehrertrag („overrent“) im Verhältnis zur marktüblichen Miete einer Doppelhaushälfte in gleicher Lage. Da die Immobilie bis zum 19.06.2018 durch einen Zeitmietvertrag fest vermietet ist ergibt sich ein Mehrertrag von insgesamt **3831,85 Euro**, der als boG laut Gutachterausschuss des Landkreises Heinsberg nur im Sachwertverfahren berücksichtigt werden muss.

4.5 Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjektes

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine massiv erstellte Doppelhaushälfte, welche in den Jahren 2012 und 2013 umfassend modernisiert und renoviert wurde. Der Grundriss ist zweckgemäß gestaltet.

Das Bewertungsobjekt machte beim Ortstermin einen insgesamt gepflegten Gesamteindruck. Es besteht kein Instandhaltungsrückstau. Das Gebäude wurde (lt. Angaben der Eigentümerin) seit dessen Fertigstellung keinen weiteren Modernisierungsmaßnahmen unterzogen.

4.6 Gebäudeübersicht, Nutzflächen

4.6.1 Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnflächen wurde auf der Grundlage der Bauzeichnungen ermittelt und stichprobenartig überprüft. Sie orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnung kann demzufolge teilweise von den

diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

	Raumbezeichnung	Netto-Grundfläche [m ²]	Anrechenbarkeit			Wohnfläche [m ²]
			zu 25 %	zu 50 %	zu 100 %	
Wohngebäude Erdgeschoss	Wohnzimmer				X	
	Esszimmer				X	
	Küche				X	
	Windfang				X	
	G-WC				X	
	Abstellraum I				X	
Erdgeschoss						65

	Raumbezeichnung	Netto-Grundfläche [m ²]	Anrechenbarkeit in m ²			Wohnfläche [m ²]
			zu 25 %	zu 50 %	zu 100 %	
Wohngebäude Dachgeschoss	Schlafzimmer I				X	
	Schlafzimmer II				X	
	Flur				X	
	Bad				X	
Obergeschoss						42

Wohnfläche insgesamt = 107 m²

4.6.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind,

sind dem Bereich c zuzuordnen (s. Abbildung unten). Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnung kann teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) abweichen. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Abweichungen können insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen sein, z:B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b, bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkon)

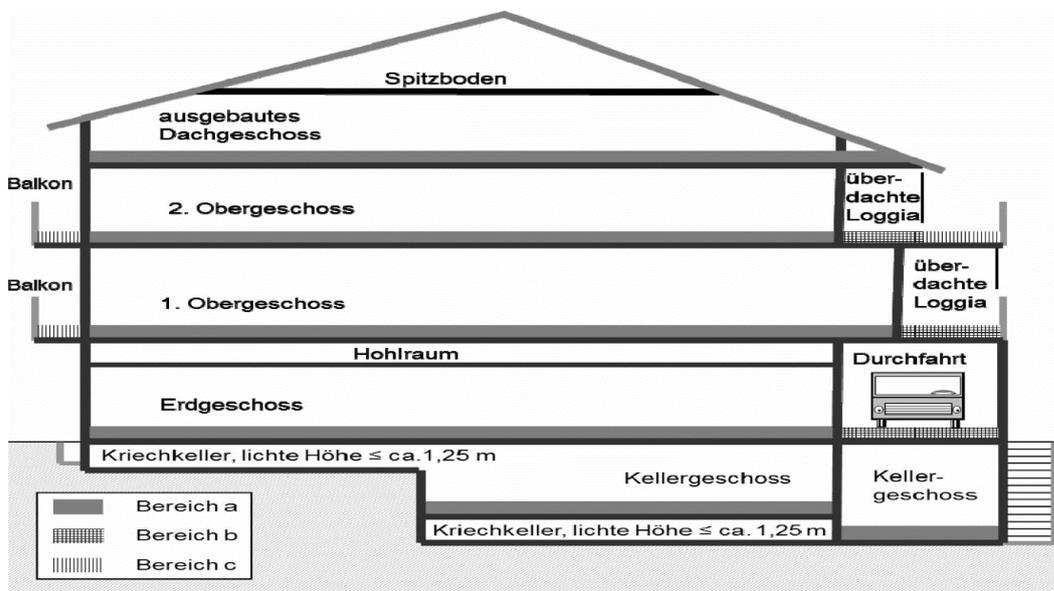


Abbildung: Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c

* Der Bereich c (gem. DIN 277 - nicht überdeckte Grundflächen und Rauminhalte) wird in der Verkehrswertermittlung bzw. in der NHK 2010 nicht gesondert erfasst.

Geschoss	Zuordnung zum Gebäudetyp NHK 2010	Tiefe in [m]	Breite in [m]	Bereich (a, b, c)*	Brutto-Grundfläche im [m ²]		Erläuterungen
					Bereich a	Bereich b	
Kellerge- schoß	2.01	9,38	7,89	a	74,00		s. Anlage
Erdgeschoß	2.01	9,38	7,89	a	74,00		s. Anlage
Dachge- schoß	2.01	9,38	7,89	a	74,00		s. Anlage
Summen der Einzelbereiche in [m²] Typ 1.01 =					222,00		
Brutto-Grundfläche gesamt (Bereiche a+b) in [m²] =					222,00		

4.7 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Das 1990 erbaute Gebäude wurde in den Jahren 2012 und 2013 umfassend modernisiert. Dieser Tatbestand muss im Rahmen der Ermittlung der Restnutzungsdauer entsprechend berücksichtigt werden.

Innerhalb der Veröffentlichung der Normalherstellungskosten 2010 wurde eine Gesamtnutzungsdauer der Doppelhaushälfte von 73 Jahren ermittelt (siehe 7.3). Unter Berücksichtigung der erfolgten Modernisierungen ergibt sich eine Restnutzungsdauer (vgl. § 6 Abs. (6) ImmoWertV) von 54 Jahren. Aufgrund der ermittelten Restnutzungsdauer lässt sich nun das sogenannte fiktive Baujahr des Gebäudes bestimmen:

übliche Gesamtnutzungsdauer	=	73 Jahre
abzüglich Restnutzungsdauer	-	54 Jahre
fiktives Gebäudealter	=	20 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages		2015
abzüglich fiktives Gebäudealter	-	19 Jahre
gleich fiktives Baujahr	=	1996

5. Gesamteindruck

Zum Wertermittlungsstichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

<p>Die Lage (Wohnlage, Verkehrslage) Das Grundstück (Unterhaltungszustand, Ausrichtung zum Sonnenverlauf, Immissionen usw.)</p>	<p>Die Wohn- und Verkehrslage ist als mittel einzustufen.</p> <p>Das Grundstück weist bei der Ortsbesichtigung einen guten Unterhaltungszustand auf. Die Lage zum Sonnenverlauf ist gut.</p>
<p>Das Gebäude (Aufbau, Unterkellerrung, Nutzung, Ausstattung, Unterhaltungszustand)</p>	<p>Bei dem Gebäude handelt es sich um eine eingeschossige, freistehende Einfamilienhaus-Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss.</p> <p>Das Gebäude ist voll unterkellert. Der Keller verfügt über zwei Lichtschächte. Das Gebäude wird zu Wohnzwecken genutzt. Die Ausstattung ist als mittelmäßig anzusehen. Das Gebäude weist bei der Ortsbesichtigung einen guten Unterhaltungszustand auf.</p>
<p>Das Garagengebäude</p>	<p>Eine Garage befindet sich auf dem Grundstück.</p>
<p>Der Grundriss</p>	<p>Entspricht den heutigen Wohnbedürfnissen</p>
<p>Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse</p>	<p>gut</p>
<p>Bauschäden und Baumängel</p>	<p>Siehe 4.4</p>
<p>Wirtschaftliche Wertminderungen</p>	<p>keine</p>

6. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale gemäß §§ 5 und 6 ImmoWertV

Entwicklungszustand	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung zulässige Vollgeschosse	I
tatsächliche Art der baulichen Nutzung vorhandene Vollgeschosse	I
planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung	k.A.
tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	GFZ = 0,3
Dienstbarkeiten	keine
Nutzungsrechte	keine persönlichen Dienstbarkeiten
Baulasten	keine
wohnungsrechtliche Bindungen	keine
mietrechtliche Bindungen	Zeitmietvertrag bis zum 19.06.2018
abgabenrechtlicher Zustand	ebf
Verkehrsanbindung	mittel
Nachbarschaft	überwiegend offene Bebauung
Wohnlage	mittel
Geschäftslage / Infrastruktur	k.A.
Umwelteinflüsse	geringe Immissionen
Ertragssituation	k.A.
Grundstücksgröße	375 m ²
Grundstücksbreite	Ø 15 m
Grundstückstiefe	Ø 25 m
Grundstückszuschnitt	rechteckig
Bodenbeschaffenheit	normale Baugrundverhältnisse werden angenommen, altlastenfrei
Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Bauweise	massiv
Baugestaltung	Offene Bebauung
Größe	ca. 107 m ² Wohnfläche
Ausstattung der Bebauung	mittlere Ausstattung
Qualität der Bebauung	kein Instandhaltungsstau
energetischer Zustand	Energieeffizienzklasse D nach ENEC 2014
Baujahr	1990
Restnutzungsdauer	54 Jahre

7. Ermittlung des Verkehrswerts

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung gem. § 8 ImmoWertV

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignete (oder besser noch: die geeigneten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

A. Prüfung der Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- c) i.S.d. § 15 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum) sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

B. Prüfung der Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht. Es ist zwar vermietet dennoch handelt es sich nicht um ein typisches Renditeobjekt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies wird wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.

- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

C. Prüfung der Anwendbarkeit des Sachwertverfahrens

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als **Sachwertobjekt** anzusehen.

Im Folgenden wird das Sachwertverfahren als das vorrangig geeignete Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes angesehen und der Verkehrswert aus dem Ergebnis dieses Verfahrens sowie zusätzlich unter Anpassung an die Marktlage abgeleitet.

7.2 Bodenwertermittlung gem. § 16 ImmoWertV

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und

- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4).

7.2.1 Bodenrichtwertanpassung

Nach schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Heinsberg sowie nach der Bodenrichtwertkarte (BORISplus.NRW 2.2) und den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte gelten für das Richtwertgrundstück die folgenden Angaben. Die tatsächlichen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks sind gegenübergestellt.

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Lage	k.A.	Dorfgebiet (MD)
Bodenrichtwert	110 €/m ²	---
beitrags- und abgabenrechtl. Zustand	frei	frei
Bodenrichtwert für Gartenland	---	---
Grundstücksgröße	900 m ²	375 m ²
Grundstückstiefe	k. A.	Ø ca. 25 m
Grundstücksbreite	k. A.	Ø ca. 15 m
Bauweise	k.A.	---

Ausnutzung	--	--
Grundstücksform, -zuschnitt	k. A.	rechteckig
Grundflächenzahl (GRZ)	k. A.	---
Geschossflächenzahl (GFZ)	k. A.	---
Stichtag des BRW	01.01.2015	19.06.2015 (WEST)
Bodenpreisindex zum WEST	k. A.	100%
Bodenbeschaffenheit	k. A.	normale Baugrundverhältnisse werden angenommen
Immissionen	k. A.	geringe Lärmimmissionen

Die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks stimmen weitgehend mit denen des Richtwertgrundstücks überein.

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand

keine

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts an den Wertermittlungsstichtag

Lt. telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist eine zeitliche Anpassung nicht erforderlich.

Anpassung des Bodenrichtwerts an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse (GFZ)

Keine

Anpassung wegen der Lage angepasster beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert

Keine

7.2.2 Bodenwertberechnung

Gegenüberstellung des Richtwertgrundstückes zum Bewertungsgrundstück

	Richtwertgrundstück (RVG)	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	baureifes Land	
Lage	k. A.	
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	k. A.	110
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	ebfrei	ebfrei
Bodenrichtwert für Gartenland (Euro/m ²)	k. A.	k. A.
Grundstücksgröße (m ²)	900	375
Grundstücksbreite (m)	k. A.	15
Grundstückstiefe (m)	k. A.	25
Bauweise	k. A.	k. A.
Ausnutzung	k. A.	MD
Grundstücksform, -zuschnitt	k. A.	normal
Grundflächenzahl (GRZ)	k. A.	k. A.
Geschossflächenzahl (GFZ)	k. A.	k. A.
Stichtag des Bodenrichtwertes (BRW)	01.01.2015	19.06.2015
Bodenpreisindex zum WEST	k. A.	k. A.
Bodenbeschaffenheit	k. A.	tragfähiger Baugrund ohne gesundheitsschädliche Kontamination unterstellt
Immissionen / Ausrichtung zum Sonnenverlauf etc.	k. A.	kein Verkehrslärm., günstige Ausrichtung

Anpassung des Bodenrichtwertes an die tatsächlichen Verhältnisse des Bewertungsgrundstückes

	... als Faktor ...	
Abweichungen Grundstücksform	1	(sachverständig festgelegt)
Abweichungen Ausrichtung Sonnenverlauf	1	(sachverständig festgelegt)
Abweichungen Immissionen Straßenverkehr	1	(sachverständig festgelegt)
Abweichungen Grundstücksausnutzung (aus der GFZ- Anpassung)	1	(Berechnung lt. Anlage 11, WertR 2006)
Abweichungen zeitliche Anpassung	1	
Abweichungen bevorzugte Randlage	1	
Abweichungen gesamt	1	

Boderwertberechnung		
Grundstücksgröße in qm	×	an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse angepasster Bodenrichtwert in qm
375		110
		= Bodenwert in Euro
		41.250,00

7.3 Sachwertermittlung gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten, der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie u.U. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel mit dem Vergleichswertverfahren nach § 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage der Herstellungskosten des Gebäudes unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart
- Standardmerkmale
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) und der
- in den Normalherstellkosten 2010 (NHK 2010) nicht erfasste Bauteile

abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst 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 Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen und Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist 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. § 14 Abs. 2 Ziffer ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktangepassten, vorläufigen Sachwert.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV - Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung ist in § 8 Abs. 2 ImmoWertV erläutert. 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 Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst abschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten, vorläufigen 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 + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

7.3.1 Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Wertermittlungsansätze im Sachwertverfahren

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten NHK 2010) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen (Bruttogrundfläche BGF) zu vervielfachen.

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zu Grunde gelegt, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind.

Mit den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen, oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Die NHK 2010 sind in Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 beschrieben.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Die NHK 2010 enthalten neben den **Kostenkennwerten** weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten (diese sind bereits in den Kostenkennwerten enthalten), teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Im Folgenden sind die Kostenkennwerte für das Bewertungsobjekt dargestellt:

Gebäude:					
Gebäudetyp:	2.01 Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut				
Kostenkennwerte (NHK 2010) pro m ² / BGF (einschließlich Baunebenkosten 17 %)					
Standardstufe	1	2	3	4	5
Freistehendes Einfamilienhaus	615	685	785	945	1180

Tabelle: Kostenkennwerte des Gebäudetyps

Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, von Bedeutung.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwertrichtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände

- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Dazu werden die objektbezogenen Beschreibungen der Gebäudestandards herangezogen (siehe Anlage 6). Das Bewertungsobjekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden				1,0		5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.01	615	685	785	945	1180	
Gebäudestandardkennzahl						3,6

Tabelle: Gebäudestandardkennzahl

Diese zugeordneten Einstufungen (s. Tabelle oben) werden pro Standardmerkmal mit dem zugehörigen Kostenkennwert der Standardstufe und dem Wägungsanteil in Prozent des Standardmerkmals multipliziert. Die sich daraus ergebenden Werte pro Standardmerkmal werden aufsummiert, das Ergebnis ist der objektspezifische Kostenkennwert (s. Tabelle unten). Durch lineare Interpolation mit den Kostenkennwerten der Gebäudeart ergibt sich daraus die Gebäudestandardkennzahl (s. Tabelle oben).

Außenwände	1 x 23% x 945	217 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 945	142 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 945	104 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1,0 x 11% x 785	86 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11% x 785	86 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 5% x 945	47 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	(0,5 x 9% x 785) + (0,5 x 9% x 945)	78 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 785	71 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 785	47 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		878 €/m² BGF

Tabelle: gewogener Kostenkennwert

Korrekturen und Anpassungen

Keine

Baupreisindex gemäß § 22 Abs. (3) ImmoWertV

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag zum Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der letzte, vor dem Wertermittlungsstichtag **veröffentlichte** Bundesbaupreisindex zu Grunde gelegt (hier zuletzt veröffentlichter Wert vor dem WEST: Wert des I. Quartals 2015).

Somit ergibt sich ein anzuwendender Faktor für den Baupreisindex von $110,6 : 100 = 1,106$

Kostenkennwert des Wohngebäudes

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

	Kostenkennwert des Wohngebäudes [€/m ²]	878,00
x	Baupreisindex	1,106
=	korrigierter Kostenkennwert [€/m²]	971

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die zur Berechnung erforderlichen Flächen und Massen wurden aus den vorgelegten Unterlagen übernommen, überschlägig geprüft bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen und den Erkenntnissen aus dem Ortstermin überschlägig ermittelt.

Art des Gebäudes	vorhandene Brutto-Grundfläche (BGF)	Erläuterungen
Einfamilienhaushaus	222,00 m ²	vgl. Kap. 4.6.2.

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem zuvor ermittelten und korrigierten Kostenkennwert sowie der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

	korrigierter Kostenkennwert [€/m ²]	971,00
x	Brutto-Grundfläche [m ²]	222,00
=	Herstellungskosten des Wohngebäudes [€]	215562,00

Zeitwert der Garage

Der Kostenkennwert der Garage berechnet sich wie folgt:

	Kostenkennwert der Garage [€/m ²]	485,00
x	Baupreisindex	1,106
=	korrigierter Kostenkennwert der Garage [€/m²]	536

Bruttogrundfläche der Garage: 3,50 m x 6,99 m = 24,47 m²

	korrigierter Kostenkennwert der Garage [€/m ²]	536,00
x	Brutto-Grundfläche [m ²]	24,47
=	Herstellungskosten der Garage [€]	13123,00

Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von 26,03% (siehe weitere Ausführungen) wird der Zeitwert der Garage sachverständig auf rund **9700,00 Euro** festgesetzt (Herstellungskosten abzgl. Alterswertminderung).

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Werthaltige, bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer, Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Geräteschuppen sind in Ansatz zu bringen.

Bauliche Anlagen sind oftmals mit besonderen Betriebseinrichtungen, wie zum Beispiel Saunen, Alarmanlagen, Schwimmbädern, Aufzügen, Rolltreppen oder Sprinkleranlagen ausgestattet. Diese Einrichtungen sind im Allgemeinen nicht in den Normalherstellungskosten der Gebäude enthalten.

Laut schriftlicher Auskunft vom Gutachterausschuss des Landkreises Heinsberg wurden die besonderen Bauteile allerdings schon bei der Ableitung der Sachwertfaktoren berücksichtigt (siehe Anlage 8). Aus diesem Grund ist kein gesonderter Wertansatz erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer gemäß § 23 ImmoWertV und SW-RL

Die Gesamtnutzungsdauer ist nach § 23 ImmoWertV die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standarddauer, die wesentlich höher sein kann.

Im vorliegenden Fall ergibt sich eine gewogene Gebäudestandardkennzahl von 3,6.

Die Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhausgrundstücke wird laut **SW-RL** folgendermaßen angegeben:

Standardstufe 1	60	Jahre
Standardstufe 2	65	Jahre
Standardstufe 3	70	Jahre
Standardstufe 4	75	Jahre
Standardstufe 5	80	Jahre

Durch lineare Interpolation mit der Gebäudestandardkennzahl 3,6 gelangt man zu einer Gesamtnutzungsdauer von 73 Jahren.

Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. (6) ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer 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. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer jedoch auch verkürzen können (vgl. § 6 Abs. (6) ImmoWertV). Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Zur Orientierung und Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen enthält Anlage 4 der SW-RL ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, mit dem anhand nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad ermittelt werden kann:

Modernisierungsmerkmale	max. Punkte	tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	13

Tabelle: Modernisierungsmerkmale

Bezogen auf das Bewertungsobjekt ist am wahrscheinlichsten davon auszugehen, dass ein überwiegend modernisierter Zustand erreicht wird (siehe Tabelle unten).

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Tabelle: Modernisierungsgrad

Die entsprechend zu modifizierende Restnutzungsdauer wird gemäß Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie anhand folgender Formel berechnet:

$$a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{\text{GND}}{100}$$

Dabei werden nachfolgende Werte für a, b, und c eingesetzt:

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von*
≤ 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10

* Die Spalte gibt das Alter an, von dem an die Formeln anwendbar sind. Das relative Alter berechnet sich aus Alter/GND x 100.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 25 Jahre altes Gebäude. Mit den entsprechenden Werten für den Modernisierungsgrad von 13 Punkten ergibt sich nach Einsetzen in die Formel eine Restnutzungsdauer von 54 Jahren.

Alterswertminderung gemäß § 23 ImmoWertV

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Die somit erforderliche lineare Alterswertminderung (AWM) wird in einem Prozentsatz der Herstellkosten der baulichen Anlagen ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nach folgender Formel berechnet:

$$\text{AWM in \%} = (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} * 100 = (73 - 54) / 73 * 100 = 26,03 \%$$

Sachwert der baulichen Anlagen

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Anlagen wie folgt:

	Herstellungskosten des Wohngebäudes [€]	215.562,00
-	Alterswertminderung 26,03 %	56.110,79
=	Zeitwert des Wohngebäudes [€]	159.451,21
+	Zeitwert Garage und Carport [€]	9.700,00
+	Zeitwert sonstige Nebengebäude [€]	0,00
+	Zeitwert besondere Bauteile [€]	0,00
+	Zeitwert sonstige Einrichtungen [€]	0,00
=	Sachwert der baulichen Anlagen [€]	169.151,21

Der Sachwert der baulichen Anlagen beträgt somit **€ 169.151,21**

Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Bauliche Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Es sind folgende bauliche Außenanlagen am Bewertungsobjekt vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- befestigte Flächen vor und hinter dem Gebäude
- Eingangspodest

Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Heinsberg sind die vorhandenen Außenanlagen mit 4 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend genau erfasst (siehe Anlage 8).

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen [€]	169.151,21
*	4% als Faktor	0,04
=	Sachwert der baulichen Außenanlagen [€]	6.766,05

Sonstige Anlagen

Sonstige Anlagen sind Anlagen, die nicht schon im Bodenwert erfasst sind, z.B. parkähnliche Gärten oder besonders wertvolle Anpflanzungen. Am Bewertungsobjekt befinden sich keine sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich aus der Addition der Werte für die baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, hiermit **€ 6.766,05**.

Bodenwert

Der Bodenwert beträgt € 41.250,00 (siehe dazu 7.2.2 Bodenwertberechnung).

Vorläufiger Sachwert der Gebäude und des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert der Gebäude und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen [€]	169.151,21
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen [€]	6.766,05
+	Bodenwert [€]	41.250,00
=	Vorläufiger Sachwert der Gebäude und des Grundstücks [€]	217.167,26

Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV

Nach ImmoWertV sollen mittels Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise bereits berücksichtigt worden sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Sachwertfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet worden sind.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses
- durch Abrufen von Daten aus Datenbanken externer Dienstleister
- durch eigene Erhebungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Heinsberg ermittelt und veröffentlicht (siehe Anlage 8). Demnach muss bei Sachwerten vergleichbarer Objekte von rund € 217.167,26 eine Marktanpassung, in Abhängigkeit des Sachwertes, Größe der Wohnfläche, Größe der Grundstücksfläche und Höhe des Bodenwertes von 18,4 Prozent vorgenommen werden (Sachwertfaktor = 0,816). Die vom Gutachterausschuss angegebene Marktanpassung wird im vorliegenden Fall für angemessen erachtet.

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert der Gebäude und des Grundstücks [€]	217.167,26
x	Sachwertfaktor	0,816
=	Marktangepasster, vorläufiger Sachwert [€]	177.208,48

Bei dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert handelt es sich um eine Größe, die sich ergeben würde, wenn keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen wären.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte, den Wert beeinflussende, abweichende, individuelle Eigenschaften des Bewertungsobjekts, wie

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden,
- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen und
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind, soweit sie bei der Berechnung bis zu dieser Stelle noch nicht berücksichtigt wurden, durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall sind folgende boG zu berücksichtigen (siehe Kap. 4.4):

- | | |
|--|------------|
| • Schimmelbefall | (-3392,00) |
| • Whirlpool | (+3150,00) |
| • Mehrertrag („overrent“) aus Vermietung | (+3831,85) |

Nach Addition bzw. Subtraktion der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich somit ein Sachwert von **180.800,33 Euro**.

7.3.2 Sachwertberechnung – Tabellarische Übersicht

Sachwertberechnung			Euro	
	Kostenkennwert aus NHK 2010 nach Gebäudetyp und Ausstattung des Wohngebäudes [€/m ² Bruttogrundfläche BGF]		878	
+/-	Zu- / Abschlag Grad der Nutzbarkeit nicht ausgebautes Dachgeschoß [Faktor / €]	0,00	0	
+/-	Zuschlag vorhandener Drempe bei nicht ausgebautem DG [Faktor / €]	0,00	0	
+/-	Abschlag fehlender Drempe bei ausgebautem DG [Faktor / €]	0,00	0	
+/-	Zuschlag ausgebaute Spitzboden im Dachgeschoß [Faktor / €]	0,00	0	
+/-	Korrektur Wohnungsgröße (nur bei MFH) [Faktor / €]	0,00	0	
+/-	Korrektur Grundrissart (nur bei MFH) [Faktor / €]	0,00	0	
+/-	Korrektur sonstige (z.B. für freistehende Zweifamilienhäuser) [Faktor / €]	0,00	0	
=	aufsummierter Kostenkennwert [€/ m ² -BGF]			878
x	Korrekturfaktor Baupreisentwicklung BPI	1,106		
=	Kostenkennwert NHK 2010 zum Wertermittlungsstichtag WEST [Euro/ m ² BGF]			971
x	Bruttogrundfläche BGF des Wohngebäudes [ml]			222
=	Herstellungskosten des Wohngebäudes			215562,00
-	lineare Alterswertminderung des Wohngebäudes	26,03%	56110,79	
	Zeitwert des Wohngebäudes (a)			159.451,21
+	Zeitwert Garage und Carport	9700		
+	Zeitwert besondere Bauteile (z.B. Kelleraußentreppe, Dachgaube, Überdachung etc.)	0,00		
+	Zeitwert sonstige Einrichtungen, (Betriebseinrichtung bei gewerblich)	0,00		
+	Zeitwert sonstige Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen)	0		
=	Zeitwerte Garagen und der in den NHK 2010 nicht erfassten Bauteile. (b)			9.700,00
	Sachwert der baulichen Anlagen (a+b) = c =			169.151,21
	Sachwerte der bauliche Außenanlagen als Zeitwert (z.B. Einfriedungen. Aufschüttungen, Mauern, befestigte Wege und Plätze, Ver- und	4,00%	vom Sachwert der	6.766,05
+	Sachwerte der sonstigen Anlagen als Zeitwert (z.B. parkähnliche Gärten, besonders wertvolle Anpflanzungen)	0	Anlagen	0
=	Sach d. baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen als Zeitwert gesamt	(d)		6.766,05
	Bodenwert (e)			41.250,00
	vorläufiger Sachwert der Gebäude und des Grundstücks (c+d+e)			217.167,26
x	Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)			0,816
=	marktangepasster, vorläufiger Sachwert			177.208,48
	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)			
	over- / underent + / -	3831,85	0,00	
	Baumängel/-schäden -		3390	
	Wirtschaftliche Überalterung -		0,00	
	überdurchschnittlicher Erhaltungszustand +	0,00		
	Freilegungskosten -		0,00	
	Bodenverunreinigungen -		0,00	
	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen +/-	0,00	0,00	
	Sonstiges +/-	3150	0,00	
+	Summe der boG's insgesamt =			+3591,85
	Sachwert			180.800,33
	Sachwert gerundet			181.000,00

7.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 17– 20 ImmoWertV

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 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 Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 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.

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.

7.4.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe und Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren

Jahresrohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Wohnfläche	ca. 107,00 m ²
Tatsächliche Nettokaltmieten	856,00 Euro inkl. Garage
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	5,40 € - 6,40 (mittlere Lage) Die marktüblich erzielbare Miete konnte aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Wegberg abgeleitet werden. Weitere Recherchen wurden über die Immobilienportale www.immobilienscout24.de und www.immowelt.de vorgenommen. Aufgrund des guten Renovierungs- und Modernisierungsstandes der Immobilie wurde die marktübliche Miete mit 6,40 €/m² sachverständig festgelegt.
Zuschlag für vermietete Eigenheime	Für vermietete Eigenheime ist im Mietspiegel der Stadt Wegberg ein Zuschlag in Höhe von bis zu 10% vorgesehen. In diesem Zuschlag ist bereits die Vergütung für die Nutzung einer Garage, eines Gartens u.ä. abgegolten. Demzufolge beträgt die marktüblich angepasste Miete: 6,40 €/m² + 10% = 7,04 €/m²

Mieteinheit		Wohn- fläche	tatsächli- che Miete	marktüb- lich er- zielbare Miete	Rohertrag jährlich (€)
			monatlich (€/m ²)	monatlich (€)	
Haus incl. Garage		107,00 m ²	8,00	7,04 €	9039,36 €
	Summe		0		9039,36 €

Rohertrag

Auf der Grundlage der oben angegebenen, marktüblich erzielbaren Mieten ergibt sich ein Jahres-Rohertrag in Höhe von: **9039,36 €**.

Bewirtschaftungskosten

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 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.

Die Bewirtschaftungskosten werden nach II. BV in Ansatz (Stand: indexiert zum 1.1.2014) gebracht:

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten	Haus	Garage	Summe
Verwaltung	279,35	36,43	315,78
Instandhaltung	922,34	82,6	1004,94
Mietausfallwagnis 2% der NKM	180,79		180,79
		Summe	1501,51
		gerundet	1502,00

Betriebskosten

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.

Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssatz

3,55 %

Auf Basis des Immobilienmarktberichtes 2015 der Stadt Wegberg wird unter Würdigung der Parameter Gebäudeart und der Restnutzungsdauer der Liegenschaftszinssatz mit 3,55 % festgelegt.

Erläuterung:

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer

Fiktives Baujahr:

1996

	Tatsächliches Alter zum WEST:	19
	Restnutzungsdauer (RND):	54

Barwertfaktor

Der Barwertfaktor (BWF) ist gemäß Anlage 5 der WertR 2006 ein Vervielfältiger der als Zeitrentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente über die Zeit der Restnutzungsdauer, also über 54 Jahre, berechnet wird.

In diesem Fall wird laut Gutachterausschusses der Liegenschaftszins von 3,55% in Ansatz gebracht. Der Barwertfaktor errechnet sich aus:

$$\text{BWF} = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$$

$$= \mathbf{23,887}$$

wobei:
n = Laufzeit (RND)
q = p + 1
p = Liegenschaftszins

Ertragswert

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).

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen, wie folgt:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe auch 7.3.1)

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind, soweit sie bei der Berechnung bis zu dieser Stelle noch nicht berücksichtigt wurden, durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall sind folgende boG zu berücksichtigen (siehe Kap. 4.4):

- Schimmelbefall (-3392,00)
- Mehrertrag („overrent“) aus Vermietung (+3831,85)

Der Whirlpool ist in der Ertragswertberechnung nicht zu berücksichtigen, da bei der Ermittlung der marktüblichen Kaltmiete ein Zuschlag in Höhe von 10% berücksichtigt worden ist. In diesem Zuschlag ist laut Mietspiegel für das Stadtgebiet Wegberg die Vergütung für die Nutzung des Whirlpools bzw. ähnlicher Anlagen bereits abgegolten.

Nach Addition bzw. Subtraktion der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich somit ein Ertragswert von **186.757,24 Euro**.

7.4.2 Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung		Erträge je Ertragsart (z.B. Miete) [Euro/m²]	Größe der Ertrags- einheit [m²]	Monate pro Jahr	Euro																
Nr	Ertragsart / Operator		X	X	=																
1.	Erträge aus Vermietung Hauptgebäude	7,04	107	12	9.039,36																
2.	Erträge aus Vermietung Garage			12	0																
=	Marktüblicher Jahresrohertrag				9.039,36																
	Bewirtschaftungskosten (nur Vermieteranteil)			1.502,00																	
	Bewirtschaftungskosten prozentual																				
	sonstige, bekannte Bewirtschaftungskosten	+		0																	
-	Summe der Bewirtschaftungskosten	=			1.502,00																
=	Jahresreinertrag				7.537,36																
	Betrag Bodenwertanteil [Euro]			41.250,00																	
	Liegenschaftszinssatz (LZ) (%)	x		3,55%																	
-	Bodenwertverzinsung (anteiliger Bodenwert x LZ)	=			1.464,38																
=	Reinertrag der baulichen Anlagen				6.072,99																
	Liegenschaftszinssatz (LZ)[%]		3,55																		
	Restnutzungsdauer (RND) in Jahren		54		(siehe Berechnung unten)																
x	Barwertfaktor (BWF) gem. Anlage 5 WertR 2006		23,887																		
=	Ertragswert der baulichen Anlagen				145.065,39																
	Bodenwert				41250,00																
+ =	vorläufiger Ertragswert				186.315,39																
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)																					
	over- / underrent	+/-	3831,85																		
	Baumängel / -schaden	-		3.390,00																	
	Wirtschaftliche Überalterung	-																			
	Überdurchschnittler Erhaltungszustand	+																			
	Freilegungskosten	-																			
	Bodenverunreinigungen	-																			
	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/-																			
	Sonstiges	+/-																			
	Summe der boG's insgesamt	=	441,85																		
	Ertragswert				186.757,24																
	Ertragswert gerundet				187.000																
<table border="1"> <tr> <td>Barwertfaktor</td> <td></td> <td>$q = p + 1$</td> <td>1,0355</td> </tr> <tr> <td>$(q^n - 1)$</td> <td>5,57817729</td> <td>$p = \text{Liegenschaftszins}$</td> <td>0,0355</td> </tr> <tr> <td>$(q^n \times (q - 1))$</td> <td>6,57817729</td> <td>$n = (\text{RND})$</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td></td> <td>=</td> <td>23,887</td> <td></td> </tr> </table>						Barwertfaktor		$q = p + 1$	1,0355	$(q^n - 1)$	5,57817729	$p = \text{Liegenschaftszins}$	0,0355	$(q^n \times (q - 1))$	6,57817729	$n = (\text{RND})$	54		=	23,887	
Barwertfaktor		$q = p + 1$	1,0355																		
$(q^n - 1)$	5,57817729	$p = \text{Liegenschaftszins}$	0,0355																		
$(q^n \times (q - 1))$	6,57817729	$n = (\text{RND})$	54																		
	=	23,887																			

8. Berücksichtigung wertrelevanter Rechte und Belastungen

Im vorliegenden Fall sind **keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen** bei der endgültigen Bildung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

9. Plausibilitätsprüfung gem. § 13 ImmoWertV

Der Ertragswert weicht lediglich cirka 3,3% vom, für die Ableitung des Verkehrswertes maßgeblichen, Sachwert ab und stützt somit die Herleitung dieser Verkehrswertermittlung.

10. Verkehrswert am Wertermittlungstichtag

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder Ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der zukünftigen Nutzung des Objektes (ab 19.06.2018 Eigennutzung) sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Heinsberg orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Wesentlichen **am Ergebnis des Sachwertverfahrens**. Die Ergebnisse der weiteren angewendeten Wertermittlungsverfahren stützen dabei dieses Ergebnis.

Der Verkehrswert (nach § 194 BauGB) wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt zum Wertermittlungstichtag, dem 19.06.2015, ermittelt mit rd.

€ 181.000,00
(in Worten: einhunderteinundachtzigtausend Euro)

11.Schlussklärung des Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Lilienthal, 25. März 2015

Rouven Mack

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.6.2013 I 1548

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132; Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548

BayBO

Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 588) BayRS 2132-1-I

ImmoWertV

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006); Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798

Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11. Januar 2011

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05. September 2012 in der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 5 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 2.1.2002 I 42, 2909; 2003, 738; Zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 5 G v. 1.10.2013 I 3719

EnEV

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951) geändert worden ist

Stand: Zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 18.11.2013 I 3951

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes

vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist

DIN 277

„Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ in der Fassung vom Februar 2005

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen findet diese Vorschrift in der Praxis weiterhin Anwendung)

Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV und BauGB; 6. Auflage, Köln, 2010.

Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bücher Werner Verlag, 4. Auflage 2011

Anlagen

Alle Anlagen wurden aufgrund des Datenschutzes entfernt.

© Urheberschutz

Das vorliegende Gutachten und die darin enthaltenen Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Eine Vervielfältigung oder anderweitige Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.