

# Dipl.-Ing. HUBERTUS KLEINBIELEN

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

Sachverständiger für Bewertungen bebauter u. unbebauter Grundstücke (ÖbSv)

Öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Duisburg - Wesel - Kleve zu Duisburg



## Gutachten

### über den Mietwert gem. §558 BGB des Einfamilienhauses in 47475 Kamp-Lintfort, Musterstraße 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lintfort	01	10
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lintfort	10	100, 101 (anteilig)
Eigentümer(in)	Max Muster	

Die ortsübliche Vergleichsmiete wurde zum Stichtag  
Dezember 2015 ermittelt zu **480 €**



Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen ÖbSv  
22.12.2015

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	2
1.1	Kataster- und Grundbuchangaben .....	2
1.2	Eigentümerangaben .....	2
2	Grundstücksbeschreibung.....	3
2.1	Allgemeine Angaben zur Liegenschaft .....	3
3	Ermittlung des Bodenwertes.....	4
3.1	Bodenrichtwert .....	4
3.2	Richtwertkarte vom 01.01.2015 .....	5
3.3	Tatsächlicher Bodenwert.....	5
4	Das Mietobjekt.....	6
4.1	Allgemeine Objektbeschreibung.....	6
4.2	Gebäudeart, Bauweise und Bauphysik .....	6
5	Die ortsübliche Vergleichsmiete .....	8
5.1	Vorbemerkung.....	8
5.2	Die Wohnqualität .....	8
5.3	Mietspiegel .....	9
5.3.1	<i>Ableitung des angepassten Mietwertes</i> .....	9
5.4	Ableitung des Mietwertes aus dem Mietspiegel.....	10
5.5	Vergleichsobjekte .....	10
6	Endgültiger Mietwert.....	11
6.1	Endgültiger Mietwert.....	11
7	Rechtsgrundlagen der Verkehrs- und Mietwertermittlung .....	12
9	Erläuterungen zu den einzelnen Verfahren .....	13
10	Anlagen .....	13
10.1	Topografische Lage (Makrodarstellung).....	14
10.2	topogr. Lage der gesamten Bergarbeiter-Siedlung.....	15
10.3	Randlage des Bewertungsobjektes .....	16
10.4	Flurkarte mit Vermaßung.....	17
10.5	Flurkarte mit Umgebung.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
10.6	Mietspiegel Kamp-Lintfort 2015.....	18
10.7	Grundriss der Wohnung Erdgeschoss.....	21
10.9	Grundriss der Wohnung Dachgeschoss .....	22
10.10	Berechnung der Wohnfläche DG.....	23
10.11	Berechnung der Wohnfläche EG.....	24

## 1 Allgemeine Angaben

1.1 Kataster- und Grundbuchangaben			
Grundstücksdaten:			
Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Lintfort	1	01	10
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lintfort	10	100, 101	345 m <sup>2</sup>
1.2 Eigentümerangaben			
Eigentümer	Max Muster		
Antragsteller	Max Muster		
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung der <b>ortsüblichen Vergleichsmiete als Nettokaltmiete</b> für die Doppelhaushälfte „Musterstraße 10“ in Kamp-Lintfort“.		
Wertermittlungsstichtag	Dezember 2015  <b>Wertermittlungsstichtag</b> ist der Zeitpunkt, auf den sich die <b>Wertermittlung beziehen soll</b> , d.h., die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden <b>allgemeinen Wertverhältnisse (Mieten, Bodenwerte, Herstellungskosten, Sachwertfaktoren etc.)</b> sollen maßgebend sein. Dies kann ein gegenwärtiger, aber auch – im Falle einer sog. retrograden Verkehrswertermittlung – ein zurückliegender Zeitpunkt sein.		
Qualitätsstichtag	Entspricht dem Wertermittlungsstichtag		
Ortsbesichtigung am	22.12.2015		
Unterlagen	Grundstücksmarktbericht des Kreises Wesel, BORIS Richtwertkarte, Mietspiegel 2013, Amtliche Flurkarte, Gutachten aus Gerichtsakte vom 30.04.2014 (Dipl.-Ing. Manfred Klos) und eigene Aufmaße		
Teilnehmerliste	Max Muster Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen, ÖbSv		

<h2 style="color: #C00000;">2 Grundstücksbeschreibung</h2>	
<h3 style="color: #C00000;">2.1 Allgemeine Angaben zur Liegenschaft</h3>	
<p>Großräumige Lage</p>	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich auf der Winkelstr. 9b am südlichen Gemeinderand der Stadt Kamp-Lintfort.</p> <p>Die Stadt Kamp-Lintfort am unteren Niederrhein liegt am westlichen Rand des Ruhrgebiets im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine mittlere kreisangehörige Kleinstadt des Kreises Wesel mit rd. <b>40.000 Einwohnern</b>.</p> <p>Seit einigen Jahren verfügt sie über eine Universität sowie über alle infrastrukturellen Einrichtungen einer Kleinstadt.</p> <p>Die Stadt Kamp-Lintfort umfasst eine Fläche von 63,12 qkm und hat eine Stadthalle, Schulen aller Art, ein Frei- und ein Hallenbad sowie viele weitere attraktive Freizeiteinrichtungen.</p> <p>Mehrere auf internationale Wettkämpfe abgestellten Sporthallen, Reithallen und zahlreiche weitere Sporteinrichtungen und Vereine bieten ein umfangreiches sportliches Angebot. Die Stadt verfügt weiterhin über ein modernes Krankenhaus mit über 300 Betten sowie über vier Altenwohn- und Pflegeheime.</p> <p>Das zusammenhängende Stadtgebiet wird größtenteils durch den Ortsteil Lintfort gebildet. Werkskolonien der <b>Zeche Friedrich Heinrich</b> sowie einer früher betriebenen Ziegelei prägen große Teile des Stadtbildes. Große Gewerbegebiete befinden sich im Randbereich der Stadt.</p> <p>Verkehrstechnisch ist die Stadt hervorragend gelegen, denn die nächste Autobahnauffahrt liegt nur etwa 1 km vom Zentrum entfernt.</p> <p>Die Entfernungen zu den nächsten umliegenden größeren Städten betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Moers            13 KM</li> <li>• Düsseldorf    43 KM</li> <li>• Essen            40 KM</li> <li>• Dortmund      75 KM</li> <li>• Köln             81 KM</li> <li>• Duisburg        24 KM</li> </ul>
<p>Kleinräumige Lage</p>	<p>Das Objekt befindet sich in einer unter Denkmalschutz stehenden größeren Bergarbeitersiedlung, die in den Jahren um 1913 für Arbeiter der unmittelbar angrenzenden Zechenanlage errichtet wurde.</p> <p>Die gesamte Siedlung steht mittlerweile unter Denkmalschutz und ist aus historischer Sicht von hohem Wert.</p>
<p>Erschließung</p>	<p>Die Liegenschaft ist ausreichend erschlossen und über gut ausgebaute und gepflasterte Straßen erreichbar.</p> <p>Ausreichende Stellplätze für Besucher sind vorhanden; weiterhin ist der öffentliche Straßenbereich durch Baumgruppen aufgelockert und verkehrsberuhigt.</p> <p>Die Gebäude befinden sich nicht unmittelbar an der Straße, sondern verfügen über einen Vorgartenbereich von ca. 3-5 m.</p>

### 3 Ermittlung des Bodenwertes

Der **Bodenwert** ist jeweils **getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** bzw. vom **Ertragswert der baulichen Anlagen** i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück **unbebaut** wäre..

#### 3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln (§ 16 ImmoWertV). Dabei können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Entsprechend der Richtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Wesel beträgt der

**Bodenrichtwert zum 01.01.2015 im Mittel ca. 120 €/qm**

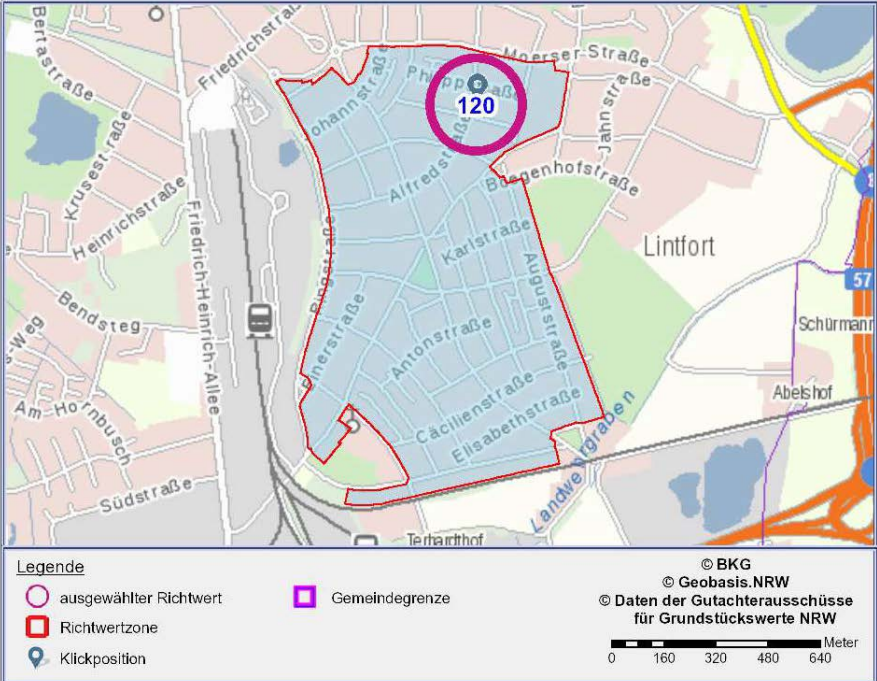
Dieser Wert bezieht sich auf ein normal beschaffenes erschließungsbeitragsfreies Grundstück im unmittelbar betroffenen Wohngebiet.

Richtwerte sind Bodenwerte, die in €/qm ausgedrückt werden. Es sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und ImmoWertVerhältnissen. Sie beziehen sich auf normal geformte und erschlossene Grundstücke mit einer ortsüblichen Größe von max. 500-600 qm, d.h. einer mittleren Grundstückstiefe von etwa 30 m.

Die örtlich unterschiedlichen Erschließungskosten sind darin enthalten und betragen zwischen 20 und 50 €/qm.

Die von diesen gebietstypischen, den Richtwert bestimmenden Grundstückseigenschaften abweichenden Merkmale sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Insbesondere ist hier die Lage, die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die individuelle Grundstücksgestaltung (Tiefe und Größe) Einfluss nehmend.



<p><b>3.2 Richtwertkarte vom 01.01.2015</b></p>	<p><b>Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2015</b>                  Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Kamp-Lintfort</p>  <p>Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone</p>
<p><b>3.3 Tatsächlicher Bodenwert</b></p>	<p>Der Bodenwert der umliegenden Wohngebiete beträgt 120 EUR/qm.</p> <p>Dieser Wert gilt zonal, d.h. gilt für die entsprechend eingefärbte Zone (siehe 3.2). Hierbei handelt es sich um eine <b>ehemalige Bergarbeitersiedlung</b>, in der die Grundstücke bis vor wenigen Jahren zu extrem günstigen Preisen, jedoch verbunden mit gewissen Verpflichtungen an die Zecharbeiter verkauft wurden.</p> <p>Hierin ist auch begründet, dass der Bodenwert trotz einer im südlichen Bereich guten Wohnlage markant unter den Bodenrichtwerten der umliegenden Zonen liegt.</p> <p>In den umliegenden Baugebieten liegen die Bodenrichtwerte bei ca. 160-180 € pro Quadratmeter.</p>

## 4 Das Mietobjekt

### 4.1 Allgemeine Objektbeschreibung

Die Wohnungseinheit, deren Mietwert zu ermitteln ist, befindet sich in einer ehemaligen Bergarbeitersiedlung, die in vollem Umfang und unter Erhalt des ehemaligen Charakters noch vorhanden ist.

Es existiert eine Gestaltungssatzung für diesen Wohnbereich der Stadt Kamp-Lintfort, der nach Auskunft des Planungsamtes für die Stadt aus historischer Sicht einen hohen Wert darstellt.

Es handelt sich nach Auskunft der Stadt um die größte zusammenhängende Bergarbeitersiedlung Deutschlands.

Aus rein bautechnischer Sicht sind die ehemaligen Zechenhäuser in ihrer bescheidenen Ausstattung erhalten geblieben.

Die Wohnfläche wurde im Zuge des Gutachtens neu ermittelt und beträgt nach heutiger Sicht bescheidene 67 m<sup>2</sup>. Diese Fläche umfasst das Erd- und Dachgeschoss, während die Kellerräume hier entsprechend der Wohnflächenverordnung keine Berücksichtigung finden.

Die Wohnfläche teilt sich auf in ein Erdgeschoss mit den darin befindlichen Sanitäranlagen und ein Dachgeschoss, das ohne Zapfstellen lediglich zwei Schlafräume bietet. Dies bedeutet, dass die beiden Hygieneräume hinter dem Wohnraum gelegen sind und somit eine sehr ungünstige Grundrissaufteilung vorliegt.

Auch aus Sicht der Energieeinsparung sind hier weitere Maßnahmen erforderlich, die jedoch im Ansatz einer angemessenen Kaltmiete durch Auswahl der Gruppe zwei bzw. drei des Mietspiegels entsprechende Berücksichtigung fanden.

Vergleichsweise groß dagegen ist die seitlich angesetzte Garage mit einer Länge von 9 m und einer Breite von 3,50 m.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem dem Alter angemessenen Zustand ohne eklatante Schäden oder Instandhaltungsrückstände. Auffällig waren jedoch kleinere Mängel im Bodenbereich, die auf das selbst durchgeführte Verlegen der Fliesen zurückzuführen sind.

Insgesamt kann jedoch von einer durchaus nicht unattraktiven Lage ohne große Störfaktoren durch Geräusche und Gerüche gesprochen werden. Die Erschließungsstraßen sind ansprechend und von ausreichender Breite, es sind Parkmöglichkeiten für Gäste und Besucher vorhanden und die 348 qm große Parzelle verfügt über einen hinteren Zugang über eine Privatstraße, an der ein entsprechender Miteigentumsanteil besteht.

### 4.2 Gebäudeart, Bauweise und Bauphysik

Baujahr	Um 1914
Umbauten	<p>1998 wurde die Liegenschaft von den derzeitigen Eigentümern erworben und umfassend saniert durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tlw. Erneuerung der Elektroinstallation</li> <li>• Einbau einer neuen Öl-Zentralheizung mit Flachheizkörpern in allen Wohnräumen</li> <li>• tlw. Erneuerung der sanitären Technik im EG</li> <li>• Einbau eines neuen Bades im ehemaligen Stallgebäude</li> </ul>

	Im Jahre 2007 wurde die Einfachverglasung der 1985 eingebauten Kunststofffenster durch eine Doppelverglasung ersetzt. Dabei blieben die alten Rahmen erhalten.
Bauweise	massive Steinbauweise mit Kappendecken in den Kellerräumen
Ausstattung	einfache bis mittlere Ausstattung im Bereich der Sanitärtechnik, Böden und Wandbehänge, Ca. 20 Jahre alte Kunststofffenster mit nachträglich eingesetzter Doppelverglasung sowie Kunststoffrollos sind vorhanden.
Technische Ausstattung	normale Ausstattung
Grundrissaufteilung	unzeitgemäße Raumaufteilung
Freiflächen und Gartennutzung	relativ großer Gartenbereich mit hinterem Zugang, einer überdachten Terrasse sowie einer Blockhütte in Holzbauweise
Schäden und Mängel	Es sind keine nennenswerten Schäden oder Mängel vorhanden, die eine normale Wohnbarkeit oder Nutzung des Bewertungsobjektes verhindern würden.



## 5 Die ortsübliche Vergleichsmiete

### 5.1 Vorbemerkung

Der Gutachter ist grundsätzlich frei in der Wahl seiner Wertermittlungsmethode. Er muss das zu begutachtende Mietobjekt in das Mietpreisgefüge der jeweiligen Stadt oder Gemeinde einordnen und diese Einordnung begründen. Diese Einordnung sollte u. a. im Rahmen eines aktuell bestehenden, allseits anerkannten Mietpreisspiegels erfolgen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete lässt sich jedoch am direktesten durch den Vergleich mit Mietpreisen für vergleichbare Mietobjekte, d. h. mittels sog. Vergleichsmieten, ableiten.

#### Definition der Vergleichsmiete:

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist lt. § 558 BGB als das „**übliche Entgelt**“ zu verstehen, „**das in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder ... geändert worden ist.**“

Sie ist somit als der für vergleichbare Wohnungen am Markt tatsächlich durchschnittlich gezahlte Mietzins definiert, der **allgemein** erzielbar scheint. Mietverhältnisse aus besonderen Verhältnissen, wie die Vermietung an Eltern oder sonstige Familienangehörige, bleiben bei der Ableitung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ unberücksichtigt.

In diesem Gutachten wird die ortsübliche Vergleichsmiete als sogenannte „Netto-Kaltmiete“ (Grundmiete ohne jegliche Nebenkosten) ermittelt. Hierzu wurde der vorhandene Mietspiegel der Stadt Neukirchen-Vluyn (Stand 01.01.2015) herangezogen.

### 5.2 Die Wohnqualität

Die „**Wohnqualität**“ und der „**Wohnwert**“ sind die hauptsächlichen Maßstäbe für die Bemessung einer angemessenen Miete. Beide Begriffe geben wieder, wie wohl man sich in seinem Zuhause fühlt.

Dies bestimmend sind die **direkten und wohnungsbezogenen Komponenten** wie

- gesunde Lebensverhältnisse am Ort
- angenehmes Raumklima (Wärme, Luftaustausch, Licht)
- Frei- und Gartenflächen ohne störende Immissionen
- geringe Immissionen (Staub, Schall, Feuchtigkeit)
- gefällige Ausstattung mit hohem Standard

aber auch die **infrastrukturellen Umgebungsbedingungen** wie

- verkehrstechnische Lage und Erreichbarkeit der Mieteinheit
- Entfernung zu Einrichtungen für Versorgung, täglichen Einkauf, Schulen, Kirchen, Gaststätten
- gesundheitliche Versorgung und Erreichbarkeit von Ärzten und Krankenhäusern
- Spazier- und Radwegenetz in der unmittelbaren Umgebung

Die Faktoren der **Wohnqualität** sind aber für jede Wohnung unterschiedlich und werden oft je nach Alter oder Familienstruktur subjektiv und damit stets anders empfunden. So sind die „Wohlfühlfaktoren“ für ältere Leute anders als für Familien mit Kindern und für Individualisten anders als für Mieter mit einem hohen Interesse an kulturellen Angeboten im direkten Umfeld.

Bei Heranziehung direkter "**Vergleichsobjekte**" (falls vorhanden) sowie des „**örtlichen Mietspiegels**“ sind Zu- oder Abschläge am Bewertungsobjekt anzubringen, um eine „für alle gültige“ Miete bzw. einen Mietwert zu ermitteln.

### 5.3 Mietspiegel

Lt. Mietspiegel der Stadt Kamp-Lintfort ist bei der Bewertung der vorliegenden Liegenschaft unter Berücksichtigung der maßgeblichen Gestaltung, Ausstattung, und Lage des Objektes bei freier Vermietbarkeit eine **Kaltmiete von 6,00 bis 6,50 €/qm** zugrunde zu legen (siehe 10.6).

Ein Mietspiegel i.S.d. BGB ist eine Übersicht über die **üblichen Entgelte** für Wohnraum in einer Stadt bzw. Gemeinde. Diese Übersicht muss von der Stadt bzw. Gemeinde erstellt bzw. von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden sein.

Der für die Stadt Kamp-Lintfort vorliegende aktuelle Mietspiegel (Stand 2015) ist untergliedert in Wohnungen in **normaler** und **guter Wohnlage** und **gestaffelt nach Baujahren**.

Aufgrund der eingangs beschriebenen Merkmale kann das zu begutachtende Mietobjekt wie folgt in diesen Mietspiegel eingeordnet werden.

**Der Mietspiegel weist für Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 70 qm in normalen Wohnlagen eine Netto-Kaltmiete von 6,00 EUR/qm und in guten Wohnlagen 6,50 EUR/qm aus.**

Dabei wird durch die Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen von 1998 von einer Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren ausgegangen. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergäbe sich so ein fiktives Baujahr von 1975 (2015 - 40 Jahre = 1975).

#### 5.3.1 Ableitung des angepassten Mietwertes

##### 5.3.1.1 Lage und individuelle Merkmale des Bewertungsobjektes

Die tatsächliche Wohnlage des Bewertungsobjektes zeigt wenige **negative** jedoch deutlich **positive** Merkmale.

#### Positiv

- ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr
- nahe gelegene Grünbereiche
- gut ausgebaute Erschließungsstraße mit Besucherparkplätzen und Begrünung
- zweiseitiger Grundstückszugang
- tiefe Garage von 9 m
- Unterkellerung des Hauptgebäudes
- relativ große Gartenflächen mit überdachter Terrasse, Gartenhaus und Grillplatz

#### Negativ

- Detailmängel im Ausbau, z.B.
  1. Fliesenunebenheiten,
  2. Kellerfeuchte durch gemauerte Außenwände,
  3. alte Kunststofffenster mit nachträglich eingebauten Doppelscheiben

#### 5.4 Ableitung des Mietwertes aus dem Mietspiegel

**Wohnungsgröße** bis 70 m<sup>2</sup>  
**Ausstattung** normal

Mietwert Mietspiegel Gruppe II  
 Normale bis gute Wohnlage (WL) **6,25 EUR/qm**  
 Mittel aus  
**Normale WL: 6,00 EUR**  
**Gute WL: 6,50 EUR**

Doppelhaushälfte mit eigenem  
 Garten, Unterkellerung, Terrasse +10% +0.62 EUR/qm

Detailmängel bei der Ausstattung -5% -0.31 EUR/qm

**Tatsächlicher Mietwert 6.56 EUR/qm**

**Monatliche Miete der Garage 40 EUR**

#### 5.5 Vergleichsobjekte

Tatsächlich gezahlte Mieten direkt vergleichbarer Wohnungen in vergleichbarer Lage lagen weder vor noch konnten sie ermittelt werden, da alle angefragten Objekte selbst genutzt wurden und keine Vermietung vorhanden war.

In persönlichen Gesprächen mit einem Immobilienmakler in Moers wurde bestätigt, dass für vergleichbare Objekte in Bergbausiedlungen von Kamp-Lintfort oder Moers (vergleichbare Wohnungsgrößen, mit Garten und Unterkellerung) Kaltmieten in Höhe von bis zu **7 Euro/qm und darüber** erzielt werden.

## 6 Endgültiger Mietwert

### §558 BGB „die ortsübliche Vergleichsmiete“

(2) Die **ortsübliche Vergleichsmiete** wird gebildet aus den **üblichen Entgelten**, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren **vereinbart oder**, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, **geändert worden sind**. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

#### 6.1 Endgültiger Mietwert

Gemäß der Ableitung unter 5.4 beträgt die **ortsübliche Vergleichsmiete** bzw. der **tatsächliche Mietwert** bei der zu bewertenden Doppelhaushälfte mit 67 qm Wohnfläche und einer großen Garage

67 qm WF \* 6,56 EUR/qm = 439,50 EUR  
Garage 40,00 EUR

---

**Monatliche Kaltmiete rd. 480,00 EUR**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und frei von jedem Interesse am Ergebnis angefertigt hat.

Geldern, den 11.01.2016

Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen

## 7 Rechtsgrundlagen der Verkehrs- und Mietwertermittlung

### **IMMOWERTV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

### **WERTR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

### **WoFLV:**

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

### **BETRKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

### **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

### **II.BV**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G v. 23.11.2007 I 2614

## 9 Erläuterungen zu den einzelnen Verfahren

Die Erläuterungen der in der **Sach-** und **Ertragswertermittlung** verwendeten Begriffe und Parameter, wie z.B. **Herstellungskosten**, **Sachwertfaktor**, **Liegenschaftszinsen** oder **Restnutzungsdauer u.a.** werden an dieser Stelle nicht mehr ausführlich erläutert.

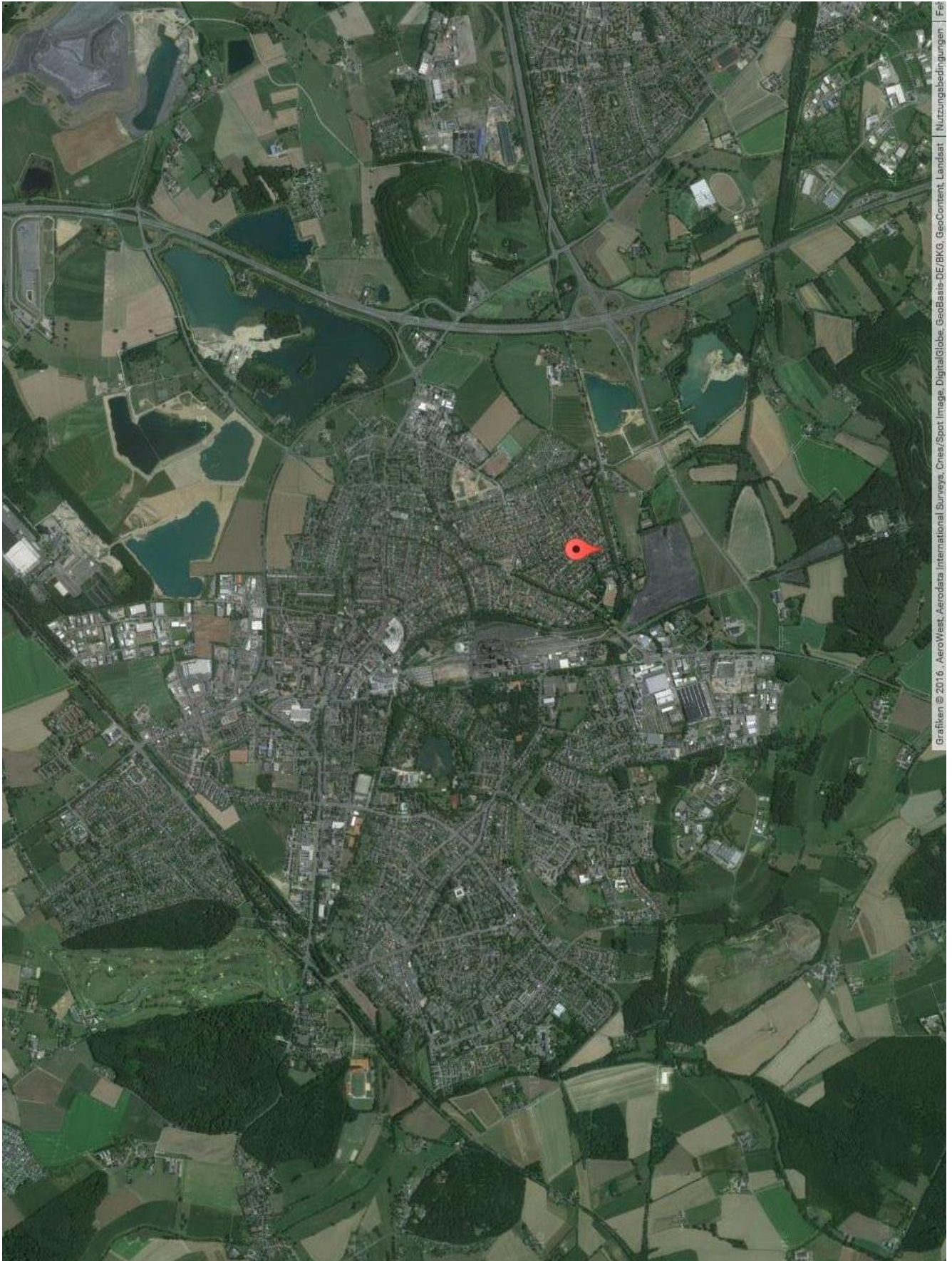
Diese Zusammenstellung dieser Erläuterungen kann über [www.kleinbielen.com/gutachten/](http://www.kleinbielen.com/gutachten/) (Stichwort: **Begriffserläuterungen**) als PDF Datei heruntergeladen werden. Sollte kein Internet zur Verfügung stehen, so werden die Erläuterungen gerne auch in ausgedruckter Form nachgeliefert.

## 10 Anlagen

10.1	Topografische Lage (Makrodarstellung).....	14
10.2	topogr. Lage der gesamten Bergarbeiter-Siedlung.....	15
10.3	Randlage des Bewertungsobjektes .....	16
10.4	Flurkarte mit Vermaßung.....	17
10.5	Flurkarte mit Umgebung.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
10.6	Mietspiegel Kamp-Lintfort 2015.....	18
10.7	Grundriss der Wohnung Erdgeschoss.....	21
10.9	Grundriss der Wohnung Dachgeschoss.....	22
10.10	Berechnung der Wohnfläche DG.....	23
10.11	Berechnung der Wohnfläche EG.....	24



### 10.1 Topografische Lage (Makrodarstellung)





**10.2 topogr. Lage der gesamten Bergarbeiter-Siedlung**



Grafiken © 2016, AeroWest, Aerodata International, Surveys, DigitalGlobe, GeoBasis-DE/BKG, GeoComent | Nutzungsbedingungen



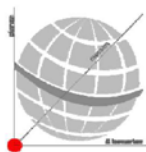
### 10.3 Randlage des Bewertungsobjektes



Grafiken © 2016, AeroWest, Aerodata International Surveys, DigitalGlobe, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Nutzungsbedingungen, Fehler

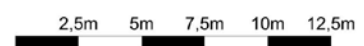


### 10.4 Flurkarte mit Vermaßung



Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen  
Westwall 8, 47608 Geldern  
Tel.: 02831 / 88044  
Fax: 02831 / 80542  
email: kleinbielen@Kleinbielen.com  
internet: www.Kleinbielen.com

Projekt: 15409 NAS-Viewer Export  
Druckdatum: 06.01.2016  
Maßstab: 1:250



## 10.5 Mietspiegel Kamp-Lintfort 2015

### Erläuterungen

#### A.) Allgemeines:

1. Der „**Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen**“ dient als **Richtlinie** zur Ermittlung ortsüblicher Mieten im bestehenden Mietverhältnis. Er bietet den Mietparteien eine **Orientierungsmöglichkeit**, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Grundriss, Wohnfläche und Zustand der Wohnungen und des Gebäudes im bestehenden Mietverhältnis zu vereinbaren.
2. Die Tabelle enthält „**Mietrichtwerte**“ je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.
3. Die ortsübliche Miete beinhaltet keine Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 der BetrKV. Für diese Betriebskosten dürfen Vorauszahlungen in angemessener Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlung ist jährlich abzurechnen (§ 556 BGB). Ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für Schönheitsreparaturen.
3. **Gute Wohnlage:** Die guten Wohnlagen sind durch **vorwiegend aufgelockerte Bebauung in zwei- oder mehrgeschossiger Bauweise, in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr gekennzeichnet**. Außerdem können Wohnungen in Kerngebieten mit besonderen Lagevorteilen den guten Wohnlagen zugeordnet werden.

#### C.) Ausstattung, Grundriss, Unterhaltungszustand:

#### B.) Wohnlagen:

1. **Einfache Wohnlage:** Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch starke Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigung beeinträchtigt wird, und diese Mängel nicht durch besondere Vorteile ausgeglichen sind (z. B. Frei- und Grünflächen). Die Miete der einfachen Wohnlage wird durch einen Abschlag von 10 % der normalen Wohnlage ermittelt.
2. **Normale Wohnlage:** Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. **Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm und Geruch auf**. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.
1. **Ausstattung:** Der Unterhaltungszustand der Wohnung und des Hauses muss so beschaffen sein, dass er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht nachhaltig beeinträchtigt; das heißt, behebbare Mängel bleiben unberücksichtigt. Für die Eingruppierung von Wohnraum ist grundsätzlich Voraussetzung, dass zentrale Beheizung, Isolierverglasung und ein normales Bad vorhanden sind. Unter zentraler Heizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Neben den üblichen Zentral- und Etagenheizungen gehören hierzu auch Elektrospeicheröfen (keine Heizlüfter).  
  
Bei einem normalen Bad handelt es sich um einen besonderen Raum der Wohnung, der außer dem Platz für die Badewanne oder Brausetasse, Waschbecken und ggf. WC genügend Raum zum An- und Auskleiden bietet. Duschen kommen normalen Bädern wertmäßig gleich, wenn daneben in einem oder mehreren Räumen besondere Waschgelegenheiten (Waschtisch) installiert sind und diese mit Warmwasser versorgt werden.
2. **Grundriss:** Neben der Ausstattung sind die Grundrissgestaltung, die Belüftung und die natürliche Belichtung wesentliche Bewertungs-

merkmale. Zur guten Grundrissgestaltung gehört im Allgemeinen, dass es sich um eine abgeschlossene Wohnungseinheit handelt, dass die Räume von einer zentralen Stelle (Diele) aus möglichst kurzwegig zu erreichen sind, dass die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichend Stellfläche haben und dass die Fläche der Wohnräume in einem angemessenen Verhältnis zu den Nebenräumen (Diele, Flur, Abstellkammer, etc. ) steht.

3. **Unterhaltungszustand:** Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und die Grundrissgestaltung des Anwesens im Wesentlichen der einer Neubauwohnung entspricht. Modernisierte Wohnungen, die Neubauwohnungen gleichzustellen sind, werden entsprechend dem Zeitpunkt der Modernisierung zugeordnet. Hierbei sind strenge Maßstäbe anzulegen. Instandsetzungen alleine dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.
4. **Sonstiges:** Ebenso wirkt sich das Fehlen bzw. Vorhandensein bestimmter Einrichtungen auf die Miethöhe aus (z. B. Kinderspielplatz, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum, etc.).

#### D.) Zu- und Abschläge:

Wenn Wohnungen von den Grundmerkmalen der Mietwerttabelle abweichen, können folgende Zu- oder Abschläge – jeweils von dem nach der Tabelle zu ermittelnden Wert – vorgenommen werden:

##### Zuschläge für:

1. Sonderausstattung: Merkmale für eine Sonderausstattung sind insbesondere überdurchschnittlich gefliestes Bad und übernormale Sanitärausstattung (z. B. zusätzliche Dusche, zweites

Waschbecken, Bidet, separates WC), Teppichböden in guter Qualität. Türen in Edelholz, Marmorfensterbänke, Gegensprechanlage, Parkettfußböden, Einbaumöbel (Raumteiler), Heizungsverkleidungen, Balkon über 10 m<sup>2</sup> Größe, Möglichkeit zur Gartennutzung (soweit nicht Zuschlag wegen Einfamilienhaus erfolgt). Zuschläge können nur hinzugerechnet werden, soweit die Sonderausstattungen vom Vermieter investiert wurden. Sie sollten insgesamt 10 % nicht überschreiten.

2. **Einfamilienhäuser**  
(Zuschlag in Höhe von 5% - 15%)
3. Appartements  
(Zuschlag in Höhe von 5% - 15%)

##### Abschläge für:

1. Fensteranlagen ohne Isolierverglasung  
0,20 EUR/m<sup>2</sup>
2. Wohnungen ohne Bad/ Heizung 0,25 EUR/m<sup>2</sup>
3. Untergeschosswohnungen, Wohnungen im Hinterhaus
4. Dachgeschosswohnungen mit schlechtem Grundriss oder ungenügender Belichtung und Wärmedämmung
5. Wohnungen ohne Wohnungsabschluss





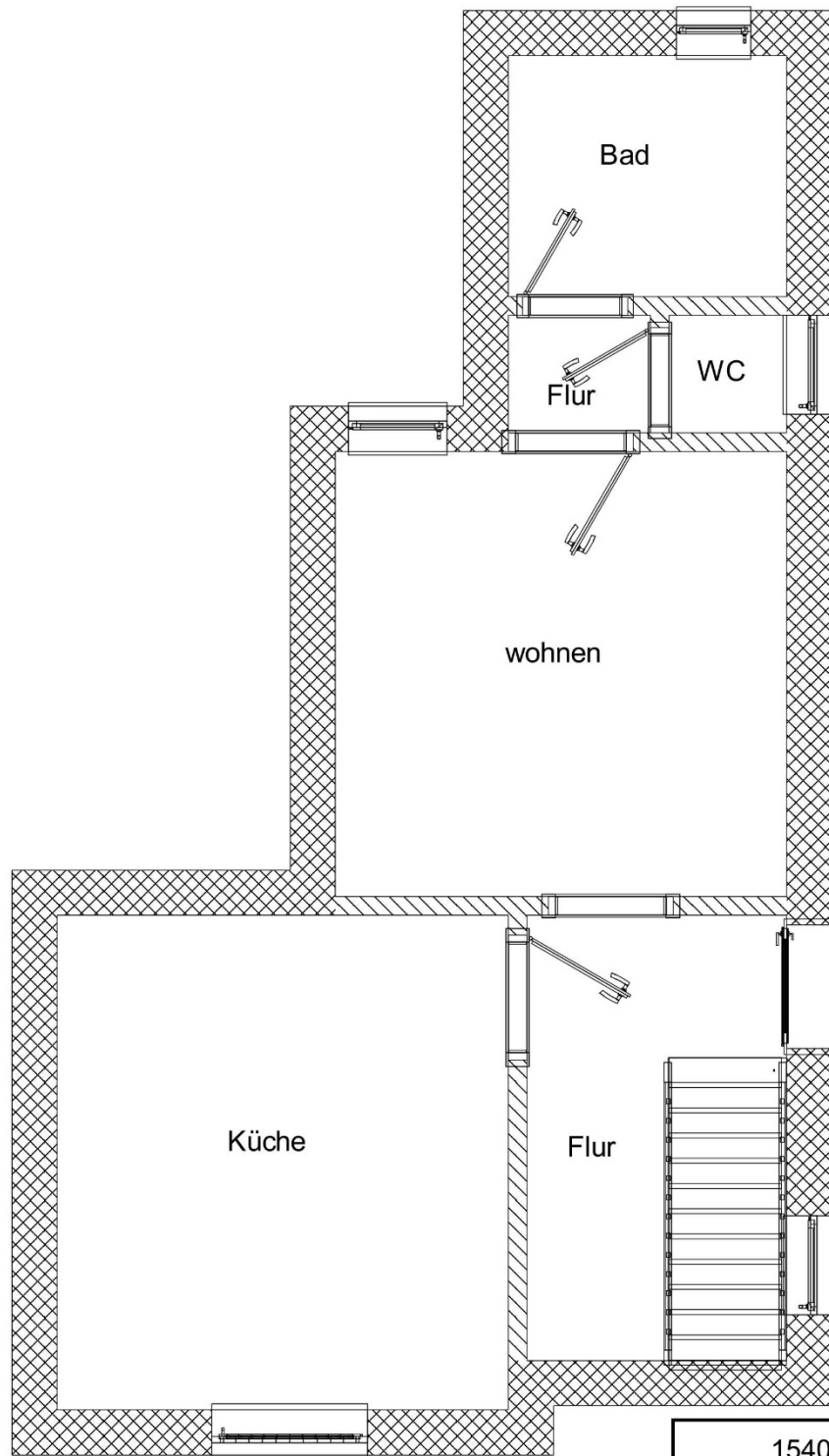
**Kamp-Lintfort**  
**Netto-Mietspiegel 2015**  
Stand: 01.01.2015

Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere und niedrigere Mieten nicht aus.

	GRUPPE I Wohnungen in Gebäuden, bis 1969 errichtet wurden.		GRUPPE II Wohnungen in Gebäuden, bis 1970 bis 1978 errichtet wurden.		GRUPPE III Wohnungen in Gebäuden, bis 1979 bis 1989 errichtet wurden.		GRUPPE IV Wohnungen in Gebäuden, bis 1990 bis 2000 errichtet wurden.		GRUPPE V Wohnungen in Gebäuden, bis 2001 bis 2008 errichtet wurden.		GRUPPE VI Wohnungen in Gebäuden, die ab 2009 errichtet wurden.	
	normale Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	gute Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	normale Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	gute Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	normale Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	gute Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	normale Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	gute Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	normale Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	gute Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	normale Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	gute Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>
<b>A bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	5,29   6,02 <b>5,65</b>	5,64   6,52 <b>6,08</b>	5,80   6,53 <b>6,17</b>	6,31   7,05 <b>6,68</b>	5,60   6,75 <b>6,17</b>	6,21   7,36 <b>6,79</b>	6,05   7,41 <b>6,73</b>	6,65   7,81 <b>7,23</b>	6,16   7,56 <b>6,86</b>	6,79   7,96 <b>7,37</b>	7,55   8,27 <b>7,91</b>	8,22   8,83 <b>8,52</b>
<b>B bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	5,07   5,85 <b>5,46</b>	5,47   6,41 <b>5,94</b>	5,59   6,43 <b>6,01</b>	6,19   6,82 <b>6,51</b>	5,39   6,64 <b>6,02</b>	6,01   7,26 <b>6,63</b>	5,83   7,19 <b>6,51</b>	6,34   7,81 <b>7,07</b>	5,95   7,32 <b>6,63</b>	6,47   7,96 <b>7,21</b>	7,55   8,27 <b>7,91</b>	8,22   8,83 <b>8,52</b>
<b>C bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	4,97   5,70 <b>5,34</b>	5,30   6,14 <b>5,72</b>	5,47   6,20 <b>5,84</b>	5,99   6,82 <b>6,40</b>	5,28   6,53 <b>5,91</b>	5,77   6,93 <b>6,35</b>	5,72   7,09 <b>6,40</b>	6,22   7,59 <b>6,91</b>	5,83   7,22 <b>6,53</b>	6,35   7,74 <b>7,05</b>	7,24   7,96 <b>7,60</b>	8,01   8,63 <b>8,32</b>
<b>D über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	4,79   5,47 <b>5,13</b>	5,14   6,02 <b>5,58</b>	5,15   5,88 <b>5,51</b>	5,64   6,26 <b>5,95</b>	4,95   6,10 <b>5,53</b>	5,45   6,60 <b>6,03</b>	5,38   6,53 <b>5,96</b>	5,91   7,26 <b>6,58</b>	5,49   6,67 <b>6,08</b>	6,02   7,39 <b>6,71</b>	7,24   7,96 <b>7,60</b>	8,01   8,63 <b>8,32</b>

Die in Fettschrift und weiß angegebenen Werte geben das arithmetische Mittel wieder.

10.6 Grundriss der Wohnung Erdgeschoss

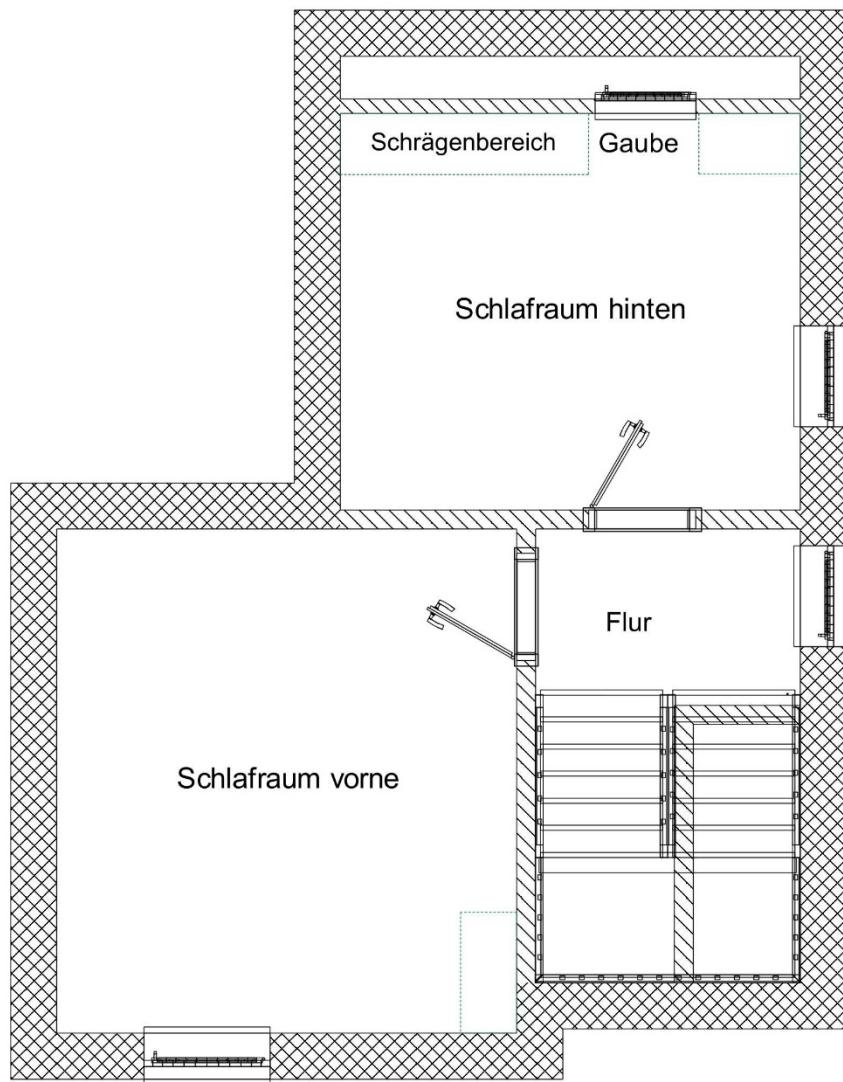


15409-EG  
Erdgeschoß  
07.01.2016  
1 : 50



Virtual  
Architecture  
www.VA-Software.eu

### 10.8 Grundriss der Wohnung Dachgeschoss



15409-DG	 www.VA-Software.eu
1. Dachgeschoß	
07.01.2016	
1 : 50	

### 10.9 Berechnung der Wohnfläche DG

**Gebäude:** Einfamilienhaus, Musterstraße 10, 47464 Kamp-Lintfort

**Mieteinheit:** Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß  wohnwertabhängig  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  nach DIN 283  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  nach DIN 277  
 nach WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Schlafen 1	1	+		1,00	3,160	0,00	3,680	0,00	11,63	1,00	11,63		
1	Schlafen 1	1	-	Dachschräge 1 bis 2 m l. H.	0,50	2,680	0,00	0,810	0,00	-1,09	1,00	-1,09	10,54	
2	Schlafen 2	2	+		1,00	4,080	0,00	3,580	0,00	14,61	1,00	14,61		
2	Schlafen 2	2	-	Dachschräge 0 bis 1 m l. H.	1,00	0,440	0,00	0,490	0,00	-0,22	1,00	-0,22		
2	Schlafen 2	2	-	Dachschräge 1 bis 2 m l. H.	0,50	0,440	0,00	0,810	0,00	-0,18	1,00	-0,18	14,21	
3	Flur	3	+	Raumteil 1	1,00	2,130	0,00	1,210	0,00	2,58	1,00	2,58		
3	Flur	3	+	Raumteil 2	1,00	0,610	0,00	0,980	0,00	0,60	1,00	0,60	3,18	

<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>	<b>27,93</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>67,24</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### 10.10 Berechnung der Wohnfläche EG

**Gebäude:** Einfamilienhaus, Musterstraße 10 , 47464 Kamp-Lintfort

**Mieteinheit:** Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß  wohnwertabhängig  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  nach DIN 283  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  nach DIN 277  
 nach WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	wohnen	1	+		1,00	3,610	0,00	3,670	0,00	13,25	1,00	13,25		
1	wohnen	1	-	Kamin	1,00	0,710	0,00	0,150	0,00	-0,11	1,00	-0,11	13,14	
2	Küche	2	+		1,00	3,990	0,00	3,630	0,00	14,48	1,00	14,48	14,48	
3	Flur	3	+		1,00	1,120	0,00	3,590	0,00	4,02	1,00	4,02		
3	Flur	3	+	Raumteil 2	1,00	0,970	0,00	1,400	0,00	1,36	1,00	1,36	5,38	
4	Flur2	4	+		1,00	1,150	0,00	0,940	0,00	1,08	1,00	1,08	1,08	
5	WC	5	+		1,00	0,960	0,00	0,950	0,00	0,91	1,00	0,91		
5	WC	5	-	Kamin	1,00	0,360	0,00	0,150	0,00	-0,05	1,00	-0,05	0,86	
6	Bad	6	+		1,00	1,950	0,00	2,240	0,00	4,37	1,00	4,37	4,37	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **39,31** m<sup>2</sup>  
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **67,24** m<sup>2</sup>