

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



## Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Doppelhaus bebaute Grundstück**  
**Musterstraße 42, 46535 Dinslaken**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Eigentümer
Dinslaken	07648	6	Max Muster
Gemarkung	Flur	Flurstück	
Dinslaken	6	135	

**Der Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
04.01.2017 ermittelt mit rd. **113.300,00 €**



## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Definitionen.....	3
1.1	Der Begriff "Wert" .....	3
1.2	Verwertung des Gutachtens.....	3
2	Allgemeine Angaben .....	4
2.1	Wichtige Vorbemerkungen .....	4
2.2	Grundstücksbeschreibung.....	4
2.3	Eigentümerangaben .....	4
3	Grundstücksbeschreibung.....	6
3.1	Allgemeine Angaben zum Grundstück .....	6
3.2	Flurstücke – wirtschaftliche Einheit .....	6
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.4	Erschließungszustand .....	6
3.5	Eintragungen in Abt. II des Grundbuches.....	6
3.6	baubehördliche Beschränkung .....	6
3.7	Altlasten.....	6
3.8	Zubehör, wesentliche Bestandteile.....	6
3.9	Miet- und Pachtverhältnisse .....	6
4	Ermittlung des Bodenwertes.....	7
4.1	Bodenrichtwert .....	7
4.2	Richtwertkarte vom 01.01.2018.....	7
4.3	Entwicklungs-zustand und weitere Grundstücksmerk-male .....	7
5	Bewertungsmerkmale des Gebäudebestandes.....	9
5.1	Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung.....	9
5.2	Gebäudeart, Bauweise und Bauphysik .....	9
5.2.1	<i>Bauweise von Nachkriegs-Gebäuden bis 1970</i> .....	9
5.3	Rohbau.....	9
5.4	Ausbau .....	10
5.5	haustechnische Anlagen .....	10
5.6	besondere Bauausführungen, Bauteile u. Sonderausstattungen .....	10
5.7	Nebengebäude.....	10
5.8	Außenanlagen .....	11
5.8.1	<i>Private Kanalanschlüsse</i> .....	11
5.9	Zustand, Grundriss und Energiehaushalt .....	11
5.9.1	<i>baulicher Zustand</i> .....	11
5.9.2	<i>Grundriss</i> .....	11
5.9.3	<i>Belichtung und Besonnung</i> .....	11
5.9.4	<i>Energiehaushalt</i> .....	11
6	Ertragsverhältnisse, Restnutzungsdauer, Wertminderungen .....	12
6.1	Marktüblich erzielbare Mieten und Erträge (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV).....	12
6.2	angesetzte Miete .....	12
6.3	Bewirtschaftungs-kosten (§ 19 ImmoWertV) .....	12
6.4	Restnutzungs-dauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV).....	13
6.5	Liegenschaftszins (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV9).....	14
6.6	Alterswertminder-ung (§ 23 ImmoWertV) .....	14
6.7	Sonstige objektspezifische Wertminderungen (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).....	14
7	Herstellungskosten, Massen und Flächen.....	16
7.1	Wohnfläche (WF) .....	16
7.2	Bruttorauminhalt (BRI).....	16
7.3	Bruttogrundfläche (BGF) .....	16

## Wertgutachten "Musterstraße 42, 46535 Dinslaken"

7.4	Normalherstellungskosten (NHK 2000 und NHK 2010).....	16
7.5	Baupreisindex.....	16
7.6	Herstellungswert.....	16
7.7	besondere Bau-teile, Normgebäude.....	17
7.8	besondere Einrichtungen.....	17
7.9	Wohn- und Nutzflächen.....	17
8	Verfahrenswahl .....	18
8.1	die verschiedenen Bewertungs-verfahren .....	18
8.2	Anwendung Sachwertverfahren .....	18
8.3	Anwendung Er-tragswertverfahren.....	19
9	Begründung des Verkehrswertes .....	20
9.1	Beschreibung des Bewertungsobjekts .....	20
9.2	Architektur und Ausstattung .....	20
9.3	Baulicher Zustand .....	20
9.4	Objektspezifische Marktanpassung nach §8(3) ImmoWertV.....	20
9.5	Energiehaushalt .....	21
9.6	Verteilung der zu erwartenden Kaufpreisangebote .....	21
9.7	Marktanpassung.....	21
9.8	Verkehrswert .....	22
10	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	23
11	ermittelte Boden, Sach- und Ertragswerte.....	24
11.1	Bodenwertermittlung .....	24
11.2	Sachwertermittlung.....	25
11.2.1	<i>Sachwertberechnung</i> .....	25
11.2.2	<i>Außenanlagen</i> .....	25
11.2.3	<i>Herstellungskosten</i> .....	26
11.3	Ertragswertermittlung .....	31
11.3.1	<i>Ertragswertberechnung</i> .....	31
11.4	Wert des Teilgrundstücks Vorderland .....	31
12	Bewertungsteilbereich „Hinterland“ .....	32
12.1	Bodenwertermittlung .....	32
12.2	Wert des Teilgrundstücks Hinterland.....	32
13	Erläuterungen zu den einzelnen Verfahren .....	33
14	Anlagen .....	33
14.1	Topografische Lage.....	34
14.2	Flurkarte .....	35
14.3	Grundstücks- und Gebäudedaten .....	36
14.4	Gegenüberstellung von veralteten und zeitgemäßen Energiekonzepten .....	37
14.5	Bodenrichtwert .....	38
14.6	Erläuterungen zum Bodenrichtwert .....	39
14.7	Bodenrichtwert Hinter- und Gartenland.....	40
14.8	Sachwertfaktor Kreis Wesel 2016 .....	41
14.9	Liegenschaftszins 2018 des Kreises Wesel .....	42
14.10	Mietspiegel Dinslaken 2018.....	43
14.11	Grundriss Kellergeschoss.....	44
14.12	Grundriss Erdgeschoss .....	45
14.13	Grundriss Obergeschoss.....	46
14.14	Brutto-Grund-Flächenberechnung.....	47
14.1	Wohnflächenberechnung.....	48

## 1 Allgemeine Definitionen

### 1.1 Der Begriff "Wert"

Die Frage nach dem Wert einer Sache kann aus verschiedenen Blickwinkeln heraus betrachtet werden, die durch drei einfache Fragen deutlich werden:

**Was ist die Sache wert ?**

**Was ist mir die Sache wert ?**

**Was ist anderen die Sache wert ?**

Die **erste Frage** sucht nach einem allgemeingültigen, also sozusagen für jedermann verbindlichen Wert. Sie fragt nach dem **objektiven Wert**, den eine Sache hat. Gibt es aber einen allgemeinen gültigen oder sogar absolut gültigen Wert? ► **Nein !**

Die **zweite Frage** betrachtet die subjektive Sicht eines bestimmten Teilnehmers am Markt, wobei dieser sowohl der **Eigentümer** der Sache sein kann, als auch deren potentieller **Käufer**. Der Eigentümer wird sich die Frage im Zusammenhang mit den Problemen stellen, bis zu welcher „Schmerzgrenze“ kann ich den Vorstellungen eines Käufers in Richtung auf einen niedrigen Verkaufspreis entgegenkommen, um einen Verkauf nicht scheitern zu lassen.

Der Käufer wird sich diese Frage ebenso stellen, nur in entgegengesetzte Richtung. Er fragt sich, bis zu welcher Obergrenze will ich den Vorstellungen des Verkäufers entgegenkommen, um die Sache kaufen zu können.

Die **dritte Frage** stellt ein Mittelding zwischen den ersten beiden Fragen dar. Sie fragt nicht nach den unmittelbar Beteiligten (Käufer und Verkäufer), sondern nach Dritten. eben nach anderen. Das, was die Sache diesen anderen wert ist, nähert sich in großem Maße dem **Wert, den die Sache voraussichtlich haben dürfte**. Diese dritte Frage versucht, den allgemeinen Markt als Parameter für die Beurteilung des Wertes zu integrieren.

Diese Frage scheint daher als der brauchbarste Ansatz für den Begriff **Verkehrswert** zu verstehen.

### 1.2 Verwertung des Gutachtens

Ein Verkehrswertgutachten ist eine **sachverständige Meinungsäußerung** zum Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaft. Es handelt sich dabei um eine **Prognose des am Grundstücksmarkt zu erzielenden Kaufpreises**. Es ist also immer ein fiktiver Verkauf zu unterstellen, auch wenn dieser de facto gar nicht stattfinden soll.

Welcher Preis am Markt nun tatsächlich bei einem Verkauf erzielt wird, kann durchaus und auch nicht nur unerheblich vom Ergebnis des Gutachtens abweichen.

Der erzielte Preis hängt in erster Linie von den Verkaufsverhandlungen sowie vom Vermarktungszeitraum ab, also von der Zeit, die sich der Verkäufer lassen kann, um einen für ihn günstigen Kaufpreis zu erzielen.

Dabei gilt, dass **kurze Vermarktungszeiträume** (Dringlichkeitsverkäufe) i.d.R. zu geringeren Kaufpreisen führen als **längere Zeiträume**, die mehr Spielraum für Verhandlungen und eine ausgiebige Käufersuche lassen.

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Wichtige Vorbemerkungen

- a.) Diesem Gutachten liegen die Bestimmungen des Baugesetzbuches (**BauGB\***), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV\***) sowie die Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**WertR\***) zugrunde.  
(\* siehe Rechtsgrundlagen unter Nr. 10)
- b.) **Angaben** Beteiligter bzw. dritter Personen werden in der Regel **als richtig unterstellt**. - Ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.
- c.) Weitergehende Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Korrosion in Rohrleitungen, Schall- und Wärmeschutz sowie eines möglichen Schädlingsbefalls im Bereich der Holzbalken haben nicht stattgefunden. Dito fand keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Einrichtungen statt. Auf offensichtliche Schäden dagegen wird im Gutachten hingewiesen.
- d.) Bei diesem Gutachten handelt es sich um ein **reines Wertermittlungs-** und **kein bautechnisches Gutachten (Bauschadensgutachten)**. Hierauf wurde bereits bei der Antragstellung hingewiesen.

### 2.2 Grundstücksbeschreibung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Doppelhaus bebaute Grundstück in Musterstraße 42, 46535 Dinslaken zum Wertermittlungsstichtag 04.01.2017 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch von Dinslaken	Blatt 07648	lfd. Nr. 6	
Gemarkung Dinslaken	Flur 65	Flurstück 135	Fläche 838 m <sup>2</sup>

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Vorderland	Doppelhaus	370 m <sup>2</sup>
Hinterland		468 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		838 m <sup>2</sup>

### 2.3 Eigentümerangaben

Eigentümer	Max Muster
Antragsteller	Max Muster
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Erbaueinandersetzung
Wertermittlungsstichtag	04.01.2017
	<b>Wertermittlungsstichtag</b> ist der Zeitpunkt, auf den sich die <b>Wertermittlung beziehen soll</b> , d.h., die zu diesem Zeitpunkt auf dem

	<p>Grundstücksmarkt vorherrschenden <b>allgemeinen Wertverhältnisse (Mieten, Bodenwerte, Herstellungskosten, Sachwertfaktoren etc.)</b> sollen maßgebend sein.</p> <p>Dies kann ein gegenwärtiger, aber auch – im Falle einer sog. retrograden Verkehrswertermittlung – ein zurückliegender Zeitpunkt sein.</p>
Qualitätsstichtag	<p>04.01.2017</p> <p>Der <b>Qualitätsstichtag</b> ist der Zeitpunkt, auf den sich der <b>für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand, insbesondere auch der Zustand der Bebauung (Schäden, Ausstattung, allg. Zustand)</b> bezieht.</p>
Ortsbesichtigung am	25.04.2018
Unterlagen	Katasterauszüge, eigene Aufmaße und Auszüge der amtlichen Bauakte
Ermittlung der <b>Berechnungsparameter</b> , der <b>Wohnfläche</b> und der <b>Kubatur</b>	<p>Die maßgeblichen Berechnungsparameter, wie der <b>Bodenwert, Sachwertfaktor, Mietansätze, Herstellungskosten</b> und <b>Restnutzungszeiten</b> wurden vorliegenden Marktanalysen, Statistiken, Grundstücksmarktberichten sowie eigenem Datenmaterial entnommen und an die Besonderheiten des Bewertungsobjektes angepasst. Hierbei wurde versucht, die Parameter bestmöglich zu individualisieren, wobei eine gewisse Generalisierung der zur Verfügung stehenden Daten und Parameter weiterhin besteht. Um jedoch eine optimale Anpassung des Datenmaterials an das Bewertungsobjekt zu erreichen, kann es durchaus sein, dass die verwendeten Berechnungsparameter von den veröffentlichten Daten der Kommunen oder Gutachterausschüsse abweichen oder dass auch Daten benachbarter Kreise bevorzugt werden, weil sie auf die Besonderheiten der vorliegenden Wertermittlung besser zutreffen.</p> <p>Die Angaben zur <b>Wohnfläche</b> und der <b>Bruttogrundfläche</b> wurden den vorgelegten Unterlagen (Bauakte) entnommen. Eine Nachmessung der aufgeführten Maße erfolgte nicht. Lediglich die Lage und Nutzung der Räume wurde beim Ortstermin überprüft und ggf. korrigiert.</p> <p>Wenn benötigte Angaben zur Berechnung des Sach- und Ertragswertes in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten waren, so wurden diese aufgrund von entnommenen oder abgegriffenen sowie als plausibel unterstellten Werten berechnet.</p>
Teilnehmerliste	<p>Max Muster</p> <p>Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen, ÖbSv</p>

<b>3 Grundstücksbeschreibung</b>	
<b>3.1 Allgemeine Angaben zum Grundstück</b>	
Entwicklungszustand des Grundstücks	<b>Baureifes Land</b> sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Entsprechend den baurechtlichen Vorgaben wurde das Grundstück mit einer <b>Doppelhaushälfte</b> bebaut.
Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich auf der Musterstraße 42 in Dinslaken in einem älteren Baugebiet mit tlw. attraktiver und gediegener Altbebauung.
Frontbreite	ca. 10 m
Tiefe	ca. 70 m
Topografische Lage	siehe 14.1 und 14.2
Baugrund	wurde nicht untersucht
<b>3.2 Flurstücke – wirtschaftliche Einheit</b>	Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Flurstück, also einem Grundstück im Rechtssinne.
<b>3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	Im betroffenen Bereich ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Damit handelt es sich um einen "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" nach §34 BauGB, in dem sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach der vorhandenen Bebauung der unmittelbaren Umgebung richtet. Hier herrscht überwiegend eine <b>eingeschossige Wohnbauweise</b> vor.
<b>3.4 Erschließungszustand</b>	Das Grundstück ist voll erschlossen. Es ist über befestigte, gut ausgebaute und befahrbare öffentliche Wege zugänglich. Gehwege sind vorhanden. Ausstehende Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, Gebühren nach dem KAG bzw. sonstigem Satzungsrecht sind nicht bekannt.
<b>3.5 Eintragungen in Abt. II des Grundbuches</b>	Das Grundbuch wurde <b>nicht</b> eingesehen.
<b>3.6 baubehördliche Beschränkung</b>	Das Vorhandensein evtl. baulicher Beschränkungen, also sog. Baulasten wurde nicht untersucht.
<b>3.7 Altlasten</b>	Das Vorhandensein evtl. Altlasten wurde <b>nicht</b> untersucht. Eine normale Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Gartengelände o.ä.), keine Altlasten (z.B. Bodenkontamination, Verwendung von Formaldehyd-, Asbestwerkstoffen u.ä. im Gebäude), die ordnungsgemäße Bauausführung, Mängelfreiheit in Bezug auf Schädlingsbefall, Konstruktion, Statik und Planung werden ungeprüft unterstellt, es sei denn, dass im Gutachten anderslautende Anmerkungen Platz greifen.
<b>3.8 Zubehör, wesentliche Bestandteile</b>	Bewegliches Zubehör ist auf der zu bewertenden Liegenschaft <b>nicht</b> vorhanden. Die mit dem Erdboden fest verbundenen oder nicht ohne Beschädigung demontierbaren Teile oder Einrichtungen sind im ermittelten Verkehrswert enthalten. Sonstige bewegliche Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.
<b>3.9 Miet- und Pachtverhältnisse</b>	Das Objekt ist <b>nicht vermietet</b> ; es steht derzeit leer.

#### 4 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..

##### 4.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln (§ 16 ImmoWert V). 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 01.01.2018 245 €/qm**

Dieser Wert bezieht sich auf ein normal beschaffenes erschließungsbeitragsfreies Grundstück (Wohnbau) im betroffenen Bereich. Es handelt sich um die Auswertungen des Jahres 2017.

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.

##### 4.2 Richtwertkarte vom 01.01.2018



##### 4.3 Entwicklungs- zustand und weitere Grundstücksmerk- male

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein **bebautes** und **erschlossenes Grundstück**, auf das die **Lagemerkmale**, wie die **Art** und das **Maß der baulichen Nutzung**, sowie die sonstigen **Lagemerkmale** aber auch die **Grundstücksgröße**, der **Grundstückszuschnitt** sowie die **Bodenbeschaffenheit** der Richtwertgrundstücke zutrifft.

	<p>So kann der vordere Bereich des Grundstückes bis zu einer <b>Tiefe von 35 m</b> mit dem Richtwert von <b>245 EUR/qm</b> angesetzt werden.</p> <p>Für den 2. Grundstücksteilbereich ist die Qualität Hinter- oder Gartenland anzusetzen, da hier nach dem derzeitigen Baurecht eine eigenständige Bebauung nicht möglich ist. <b>Hinterlandflächen bis 500 qm</b> (siehe 14.7) werden entsprechend dem Grundstücksmarktbericht (GMB) des Kreises Wesel mit 15-35% des Vorderlandes in Ansatz gebracht.</p> <p>Wählt man hier aufgrund der <b>Überschwemmungsgefährdung</b> und der recht <b>großen Fläche von 468 qm</b> einen Ansatz von 15%, so ergibt sich der Bodenwert für die unbebaubaren Gartenflächen zu rd. <b>35 EUR/qm</b>.</p> <p>(Berechnungsergebnisse siehe unter Nummer 10</p>
--	---

## 5 Bewertungsmerkmale des Gebäudebestandes

### 5.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im **Rahmen der Ortsbesichtigung** sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über **nicht sichtbare Bauteile** beruhen auf **Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. der Beteiligten** (z.B. Eigentümer oder Mieter).

Andernfalls werden die **üblichen Ausführungen** des **Baujahres** unterstellt.

Die **Funktionsfähigkeit** einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde **nicht geprüft**, im Gutachten wird die vollständige **Funktionsfähigkeit unterstellt**.

**Baumängel** und **-schäden** wurden soweit aufgenommen, wie sie **zerstörungsfrei**, d.h. **offensichtlich erkennbar** waren bzw. wenn der Gutachter von den Beteiligten darauf **hingewiesen** wurde.

Untersuchungen auf **pflanzliche** und **tierische Schädlinge** sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden **nicht durchgeführt**.

### 5.2 Gebäudeart, Bauweise und Bauphysik

#### 5.2.1 Bauweise von Nachkriegs-Gebäuden bis 1970

Zu den bauphysikalischen Eigenschaften des Wohnungsbaus der **Nachkriegsbauten** bis Ende der **70-er Jahre** ist folgendes anzumerken:

Die Gebäude wurden meist aus 24- 30 cm starkem einschaligen oder 2-schalig ungedämmtem Außenmauerwerk erstellt. Die Balkone wurden als sog. Kragplatten in Massivbauweise quasi als einfache Verlängerungen der Zwischendecken nach außen betoniert. Diese Konstruktion weist einen hohen Wärmedurchgang bzw. eine hohe Wärmeleitfähigkeit auf, die unserem heutigen Streben nach Energieeinsparung widersprechen.

Auch die Fenster sowie die Dachhaut stellen aus heutiger Sicht eklatante Schwachstellen der Energieverbrauchs-Optimierung dar.

Zur Erreichung einer zeitgemäßen Wärmedämmung wären erhebliche bauliche Maßnahmen durchzuführen, die im Rahmen dieser Wertermittlung nicht umfassend eingeführt werden, da Herstellungskosten, Alterswertminderung, Mieterträge und Restnutzungsdauer den unzeitgemäßen energetischen Zustand des Bewertungsobjektes bereits ausreichend berücksichtigen.

Baujahr	1911
Umbauten	lediglich Instandhaltung
Bauweise	massive Steinbauweise
Geschosse	II
Unterkellerung	Ja
Dachausbau	Ja
<b>5.3 Rohbau</b>	
Fundamente	Streifenfundamente mit Bodenplatte
Kellerwände	Mauerwerk auf Betonbodenplatte
Außenwände	vermutlich Klinkermauerwerk

Innenwände	Mauerwerk
Dichtung gegen Nässe	keine
Wärme- und Schalldämmung	keine
Decken KG-EG EG-OG OG-DG	Kappendecke Holzbalkendecke Holzbalkendecke
Treppen zum KG zum OG/DG	Steintreppe Holztreppe
Dachform	Walmdach mit Zwerchhaus Flachdach über Anbauten
Dachkonstruktion	Holzbalkenkonstruktion mit Aufbauten
Eindeckung	Tonziegel ohne innen liegender Folie und Wärmedämmung
<b>5.4 Ausbau</b>	
Dachentwässerung	über Regenablaufrippen und Fallrohre
Außenwandflächen	Klinkermauerwerk
Innenwandflächen	verputzt und tapeziert
Deckenflächen	tapeziert in den Dachschrägen in Holz verkleidet
Wandfliesen	im Bad, dem WC und der Küche als Wandspiegel
Fußböden	meist Teppichböden, in den Sanitärräumen Fliesen
Türe außen	massive Holztüre mit Glaseinsätzen
Türe innen	einfache glatte Holztüren
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweifach) von 1982
<b>5.5 haustechnische Anlagen</b>	
Wasserleitungen	Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist vorhanden.
Abwasserleitungen	Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden. Die Entwässerungsrohre innerhalb des Hauses bestehen aus Kunststoff (HT)
Elektr. Leitungen	Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden. Die elektrische Installation entspricht den gültigen VDE Richtlinien
Heizung	Gaszentralheizung mit Brenner im Keller. Die Wohnräume werden durch Flachheizkörper beheizt.
Warmwasserbereitung	elektrische Durchlauferhitzer
Toiletten u. Bäder	siehe Grundrisse
<b>5.6 besondere Bauausführungen, Bauteile u. Sonderausstattungen</b>	
Außentreppe	Eine Außentreppe zum Keller ist vorhanden
Dachaufbauten	Zwerchhaus
Terrasse	Nicht vorhanden
<b>5.7 Nebengebäude</b>	
Garagen	Nicht vorhanden
Anbauten	Flachdachanbau mit ehemaliger Waschküche und Stallungen

<p><b>5.8 Außenanlagen</b></p> <p>Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen)</p>	
<p><b>5.8.1 Private Kanalanschlüsse</b></p>	<p>Die Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sollen vorhanden sein. Der Zeitwert der privaten Anschlüsse und sonstiger Wertkomponenten (Befestigungen, Vordächer etc.) geht mit <b>3.000 €</b> in die Bewertung ein.</p> <p>Weitere Wertkomponenten sind nicht relevant.</p>
<p><b>5.9 Zustand, Grundriss und Energiehaushalt</b></p>	
<p><b>5.9.1 baulicher Zustand</b></p>	<p>Das Objekt befindet sich in einem dem Alter entsprechend mangelhaften, nicht ausreichend instandgehaltenen und auch kaum mehr bewohnbaren Zustand. Nach dem äußeren Erscheinungsbild wirkt das Objekt jedoch eher unversehrt, lässt aber aufgrund von Grundrissaufteilung und Ausstattung nur noch eine sehr kurze Nutzungsdauer zu.</p>
<p><b>5.9.2 Grundriss</b></p>	<p>Die Grundrissaufteilung entspricht nicht mehr den Vorstellungen an die heutigen Wohn- und Lebensbedingungen mit getrennten Bereichen zum Wohnen, Kochen, Ruhen und für die Hygiene.</p>
<p><b>5.9.3 Belichtung und Besonnung</b></p>	<p>nicht ausreichend</p>
<p><b>5.9.4 Energiehaushalt</b></p>	<p>Die Forderungen der gültigen Energieeinsparverordnung bezüglich der Dämmung von Außenwand- und Dachflächen sind nicht erfüllt</p>

## 6 Ertragsverhältnisse, Restnutzungsdauer, Wertminderungen

### 6.1 Marktüblich erzielbare Mieten und Erträge (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Entsprechend der vorangegangenen Ausführungen wird für die Restnutzungsdauer des Objektes von 3 Jahren eine **fiktive Miete** von **4,50 EUR/qm** bzw. **3,00 EUR/qm** angesetzt.

Die angesetzten Erträge gem. §31 II.BV 90 enthalten nicht die umlagefähigen Betriebskosten nach §27 II.BV 90.

### 6.2 angesetzte Miete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				monatlich	jährlich	
lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m <sup>2</sup> )	(Stck.)	(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	(€)	(€)
Wohnhaus	EG	39 m <sup>2</sup>		4,50 €	174,87 €	2.098,44 €
Wohnhaus	DG	41 m <sup>2</sup>		4,50 €	185,99 €	2.231,82 €
Anbau	EG	32 m <sup>2</sup>		3,00 €	95,25 €	1.143,00 €
<b>Summe</b>		<b>112 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>		<b>456,11 €</b>	<b>5.473,26 €</b>

### 6.3 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

**Bewirtschaftungskosten** im Sinne des §19 ImmoWertV und der Verordnung über die wohnungswirtschaftliche Berechnung (II.BV 1990, geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.09.2001) sind alle Kosten, die zur Bewirtschaftung des Objektes laufend erforderlich sind.

Bewirtschaftungskosten umfassen die **Verwaltungskosten**, die **Instandhaltungskosten**, das **Mietausfallwagnis** und die **Betriebskosten**.

Die **Abschreibung** ist die jährliche verbrauchsbedingte Wertminderung des Objektes. Sie ist im Ansatz des Vielfältigers (hier im Liegenschaftszinsfuß) enthalten.

Die **Verwaltungskosten** sind die Aufwendungen für die Verwaltung des Gebäudes und der Einrichtungen. Sie beinhalten auch den Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Sie werden entsprechend §26 II.BV 90 mit **284,63 €/Jahr** für jede **Wohnung** und mit **37,12 €/Jahr** für jeden **Einstellplatz/Garage** angesetzt.

Die **Betriebskosten** sind die Kosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Objektes ständig entstehen.

Es sind insbesondere die öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten für Entwässerung, Heizungsanlagen, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinfeger und Versicherungen. Diese Kosten werden im vorliegenden Falle durch gesonderte jährliche Umlagen erhoben.

Die **Instandhaltungskosten** sind Aufwendungen, um die durch Alterung und Abnutzung entstehenden Schäden und Mängel ordnungsgemäß zu beheben. Sie sind abhängig vom Alter und von der Ausstattung des Objektes.

Gem. §28 II.BV 90 werden diese Kosten jährlich pro qm mit folgenden Beträgen angesetzt:

	<p><b>14,23 €</b> für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit mindestens 32 Jahre zurückliegen</p> <p><b>11,14 €</b> für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit mehr als 22 Jahre zurückliegen</p> <p><b>8,78 €</b> für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit weniger als 22 Jahre zurückliegen</p> <p>Für Garagen und Stellplätze werden jährlich <b>84,16 €</b> Instandhaltungskosten angesetzt.</p> <p>Unter dem <b>Mietausfallwagnis</b> ist insbesondere das <b>Risiko einer Ertragsminderung</b> 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).</p> <p>Es wird gem. §29 II. BV 90 mit <b>2% vom Rohertrag</b> berücksichtigt.</p> <p>Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die <b>vom Eigentümer zu tragen</b> sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.</p>												
<p><b>6.4 Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)</b></p>	<p>Als <b>Gesamtnutzungsdauer</b> wird der Zeitraum angesetzt, den das Gebäude gemessen an seiner Bauart und –ausführung wirtschaftlich genutzt werden kann. Jede Modernisierung und alle größeren Umbauten erhöhen die <b>wirtschaftliche Nutzungsdauer</b> des Gebäudes, die klar zu trennen ist von der <b>technischen Nutzungsdauer</b>. Letztere ist definiert als die Lebensdauer der verwendeten Baumaterialien der Basiselemente (Fundamente, tragendes und nicht tragendes Mauerwerk, Zwischendecken etc.) und ist <b>im Vergleich zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer erheblich größer</b>.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren angesetzt.</p> <p>Als <b>Restnutzungsdauer</b> wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen <b>bei ordnungsgemäßer Unterhaltung</b> und Bewirtschaftung voraussichtlich noch <b>wirtschaftlich genutzt</b> werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. <b>Instandsetzungen</b> oder <b>Modernisierungen</b> oder <b>unterlassene Instandhaltungen</b> oder andere Gegebenheiten können die <b>Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen</b>.</p> <p>Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren wie folgt:</p> <table border="1" data-bbox="544 1890 1506 2047"> <tr> <td>Baujahr</td> <td>1911</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bezugsjahr</td> <td>2017</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamtnutzung</td> <td>70</td> <td>Jahre</td> </tr> <tr> <td>Restnutzung</td> <td>0</td> <td>Jahre</td> </tr> </table>	Baujahr	1911		Bezugsjahr	2017		Gesamtnutzung	70	Jahre	Restnutzung	0	Jahre
Baujahr	1911												
Bezugsjahr	2017												
Gesamtnutzung	70	Jahre											
Restnutzung	0	Jahre											

	Zzgl. Jahre durch Erneuerung/Sanierung	3	Jahre
	Fiktive Restnutzung	3	Jahre
<b>6.5 Liegenschaftszins (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)</b>	<p>Der <b>Liegenschaftszinssatz</b> ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er drückt in Prozent die Rentabilität, also die jährlichen Erträge des Bewertungsobjektes aus und ist je nach Art, Lage und Marktsituation unterschiedlich.</p> <p>Der Liegenschaftszins richtet sich auch nach der <b>Unsicherheit</b> bei der <b>Vermietbarkeit</b> der verschiedenen Arten der Grundstücksnutzung (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Geschäftshaus, Gewerbeobjekt etc.). Während ein Einfamilienhaus im Verhältnis zu seinem Verkehrswert eine vergleichsweise geringe Rendite (evtl. 3-4%) erbringt, verzinsen sich gewerblich genutzte Objekte höher, d.h. im Verhältnis zu ihrem Verkehrswert ist der jährlich erzielbare Ertrag höher (evtl. 5-6%), die Nutzungsdauer aber oft entsprechend geringer.</p> <p>Der <b>Liegenschaftszinssatz</b> 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.</p> <p>Der <b>Liegenschaftszinssatz</b> ist demzufolge der <b>Marktanpassungsfaktor</b> des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.</p> <p>Die differenzierte Ermittlung der lokalen Liegenschaftszinssätze erfolgt durch die jeweiligen Gutachterausschüsse. Sie werden in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. In einzelnen Fällen kann auch auf die bundesweiten statistischen Auswertungen von Sprengnetter zurückgegriffen.</p> <p>Für das vorliegende Bewertungsobjekt <b>-Doppelhaus-</b> wird aufgrund von vorliegenden Auswertungen des Marktes <b>ein Liegenschaftszins von xxxx %</b> in die Bewertung eingeführt.</p>		
<b>6.6 Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)</b>	<p>Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem <b>linearen Abschreibungsmodell (Modell 1)</b> auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen <b>Restnutzungsdauer</b> (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen <b>Gesamtnutzungsdauer</b> (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können aber auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das <b>Modell von Ross (Modell 2)</b>.</p> <p>Dies richtet sich danach, ob die zugrunde gelegten Sachwertfaktoren nach Modell 1 oder Modell 2 abgeleitet wurden. In jedem Falle ist auf eine Modellkonformität zu achten.</p>		
<b>6.7 Sonstige objektspezifische Wertminderungen (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)</b>	<p><b>Baumängel und Bauschäden</b></p> <p><b>Baumängel</b> sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.</p>		

	<p><b>Bauschäden</b> sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.</p> <p>Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.</p> <p>Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,</li><li>• grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).</li></ul> <p>Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.</p> <p><b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b></p> <p>Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.</p>
--	--

<b>7 Herstellungskosten, Massen und Flächen</b>									
<b>7.1 Wohnfläche (WF)</b>	<p>Die Berechnung der <b>Wohn</b> und <b>Nutzflächen</b> wurde entsprechend der <b>WohnflächenVO</b> vom 01.01.2004 durchgeführt. Sie wurden der amtlichen Bauakte entnommen und nicht erneut aufgemessen.</p> <p>Die monatliche Kaltmiete der einzelnen Mieteinheiten kann der Ertragswertberechnung im Einzelnen entnommen werden.</p>								
<b>7.2 Bruttorauminhalt (BRI)</b>	<p>Bei der Berechnung des <b>Bruttorauminhalten</b> wird auf die DIN 277 von 1989 zurückgegriffen, wobei der umbaute Raum nach seinen Außenmaßen im fertiggestellten Zustand berechnet wird.</p> <p>Berechnet werden hierbei alle allseitig und nicht allseitig umschlossenen Räume, die sich über dem Fundament befinden und nach oben mit der Außenkante der Dachhaut abschließen.</p>								
<b>7.3 Bruttogrundfläche (BGF)</b>	<p>Die <b>Bruttogrundfläche</b> wird nach den Bestimmungen der <b>Sachwertrichtlinien</b> SW-RL vom 05.09.2012 ermittelt. Hiernach ist die Bruttogrundfläche aller Geschosse zu ermitteln, wobei die die Grundflächenanteile ausgebauter und begehbare Dach- und Kellergeschosse erst ab einer lichten Höhe von 1,25m hinzugerechnet werden.</p> <p>Überdachte Loggien und Balkone werden der Bruttogrundfläche hinzugerechnet, nicht überdeckte Balkonflächen werden nicht hinzugerechnet.</p> <p>Bei der Ermittlung des Sachwertes wird in Verbindung mit der Bruttogrundfläche auf die Normalherstellungskosten 2010 zurückgegriffen.</p>								
<b>7.4 Normalherstellungskosten (NHK 2000 und NHK 2010)</b>	<p>Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet –derzeit auf das Jahr 2000 (<b>NHK 2000</b>) bzw. auf das Jahr 2010 (<b>NHK 2010</b>).</p> <p>Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimensionen €/Kubikmeter Rauminhalt und verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.</p> <p>Im vorliegenden Fall wurden die Vergleichstypen</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Gebäudeart</td> <td>Doppelhaushälfte</td> </tr> <tr> <td>Gebäudetyp</td> <td>KG,EG,OG,DS</td> </tr> <tr> <td>Standard des Ausbaues</td> <td>einfach</td> </tr> <tr> <td>Fiktives Baujahr</td> <td>1951</td> </tr> </table> <p>in die Bewertung eingeführt.</p> <p>Die NHK sind auf das ggf. fiktive Baujahr bezogen und stellen bundesdurchschnittliche Werte dar.</p>	Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Gebäudetyp	KG,EG,OG,DS	Standard des Ausbaues	einfach	Fiktives Baujahr	1951
Gebäudeart	Doppelhaushälfte								
Gebäudetyp	KG,EG,OG,DS								
Standard des Ausbaues	einfach								
Fiktives Baujahr	1951								
<b>7.5 Baupreisindex</b>	<p>Die Normalherstellungskosten zurückliegender Erstellungsjahre werden über sog. Baupreisindizes, die von den statistischen Bundes- und Landesämtern veröffentlicht werden, ermittelt.</p> <p>Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich <b>der Baupreisindex zu 1,15</b>, wenn man für das Jahr 2000 bzw. 2010 den Index <b>Normalherstellungskosten=100</b> einführt.</p>								
<b>7.6 Herstellungswert</b>	<p>Der Herstellungswert von Gebäuden wird durch Multiplikation von Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes mit Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude errechnet. Dem so ermittelten Herstellungswert ist</p>								

	noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten hinzuzurechnen.
<b>7.7 besondere Bauteile, Normgebäude</b>	Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhaltes werden manche auch den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangsüberdachungen, Dachaufbauten und auch Balkone. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert besonders durch Wertzuschläge zu berücksichtigen.
<b>7.8 besondere Einrichtungen</b>	Die Normalherstellungskosten berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normal üblichen und durchschnittlichen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und üblicherweise den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind zusätzlich zu dem mit Normalherstellungskosten ermittelten Herstellungswert durch Wertzuschläge zu berücksichtigen.
<b>7.9 Wohn- und Nutzflächen</b>	<p>Wohnflächen werden entsprechend der WohnflächenVO vom 01.01.2004 ermittelt. Darin ist festgelegt, welche Räume zur Berechnung der Wohnflächen herangezogen werden. Dies sind in erster Linie Aufenthaltsräume, die eine ausreichende lichte Höhe und Belichtung aufweisen. Nicht ausgebaute Keller- oder Dachräume sowie Abstellräume außerhalb der Wohnung, gemeinschaftliche Treppenhäuser, Garagen und Schuppen zählen nicht zur Wohnfläche.</p> <p>Teilweise angerechnet werden können Terrassen oder Balkone sowie Wohn- oder Hobbyräume in Keller oder Dachbereich, wenn diese nach dem Bauordnungsrecht zu Wohnzwecken genutzt werden können.</p> <p>Der in Ansatz gebrachte Mietwert obiger Einzelansätze führt zu <b>monatlichen Kaltmieteinnahmen von insgesamt 456 €</b>, die in die Ertragswertermittlung als marktüblich erzielbarer und marktgerechter Ansatz eingehen.</p>

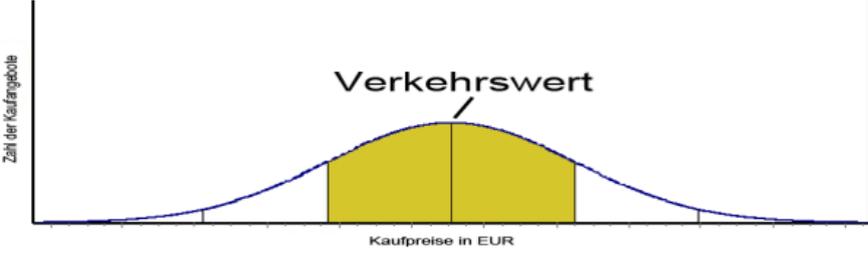
<h2 style="color: #8B4513;">8 Verfahrenswahl</h2>	
<p style="color: #8B4513;"><b>8.1 die verschiedenen Bewertungsverfahren</b></p>	<p>Die ImmoWertV kennt drei verschiedene Bewertungsverfahren, das <b>Sachwertverfahren</b>, das <b>Ertragswertverfahren</b> und das <b>Vergleichswertverfahren</b>, von denen das Sachwert- und das Ertragswertverfahren in der Praxis die größte Bedeutung besitzen.</p> <p>Diese drei Verfahren dienen der Ermittlung des Verkehrswerts der Gebäude. Der Bodenwert wird in allen Fällen auf die gleiche Art ermittelt (siehe Ausführungen zur Bewertung des Grund und Bodens). Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).</p> <p>Ausgangspunkt des <b>Sachwertverfahrens</b> sind die bei der Herstellung des zu <b>bewertenden Gebäudes typischerweise angefallenen Baukosten</b>. Der Sachwert entspricht somit den Wiederbeschaffungskosten des Gebäudes, vermindert um einen Alterswertabschlag entsprechend des Gebäudealters am Bewertungsstichtag (Zeitwert). Die typischen Baukosten (sog. Normalherstellungskosten) ergeben sich aus entsprechenden Baukostentabellen, die vom Bundesbauministerium veröffentlicht wurden.</p> <p>Das <b>Ertragswertverfahren</b> bemisst den Verkehrswert nach dem Wert, den das Gebäude aufgrund seiner zu <b>erwartenden Ertragskraft (Rendite)</b> für einen potenziellen Investor hätte. Die zukünftige Ertragskraft eines Gebäudes bestimmt sich nach der prognostizierten Höhe der Mieteinnahmen einerseits, sowie dem Zeitraum, während dem das Gebäude diese Rendite voraussichtlich noch abwerfen wird (Restnutzungsdauer). Der Ertragswert stellt somit den Barwert der künftigen Mieterträge am Bewertungsstichtag dar.</p> <p>Das <b>Vergleichswertverfahren</b> legt der Wertermittlung die beim Verkauf vergleichbarer Objekte tatsächlich erzielten Verkaufserlöse zugrunde. Man geht also davon aus, dass das zu bewertende Objekt ebenfalls zu dem Preis verkauft werden könnte, der für ein in seinen wesentlichen Merkmalen vergleichbares Objekt tatsächlich bezahlt worden ist. Der Vergleichsverkauf muss dabei möglichst zeitnah erfolgt sein, um Einflussfaktoren, die auf veränderte Bedingungen am Grundstücksmarkt oder allgemeine Preisentwicklungen zurückzuführen sind, auszuschließen.</p> <p>Für die Wertermittlung von mit abbruchreifen oder aus anderen Gründen wertlosen Gebäuden bebauten Grundstücken kann auch das <b>Liquidationswertverfahren</b> von Bedeutung sein. Diese Verfahren stellt eine Unterart des Ertragswertverfahrens dar.</p> <p>Es kommt dann zur Anwendung, wenn im Rahmen des ordentlichen Ertragswertverfahrens die Unrentierlichkeit festgestellt wird und eine wirtschaftliche Abbruchnotwendigkeit in den Raum zu stellen ist.</p>
<p style="color: #8B4513;"><b>8.2 Anwendung Sachwertverfahren</b></p>	<p>Wie bereits erwähnt zielt das Sachwertverfahren auf die typischerweise anfallenden Baukosten ab. Hieraus folgt, dass es grundsätzlich bei der Bewertung von Gebäuden aller Art angewendet werden kann. Das Bundesbauministerium hat hierfür Erfahrungswerte für Baukosten (Normalherstellungskosten 95 / 2000) veröffentlicht.</p>

	<p>Vorwiegend anzuwenden ist das <b>Sachwertverfahren bei Ein- und Zweifamilienhäusern</b>. Diese Art von Gebäuden wird typischerweise zu eigenen Wohnzwecken des Grundstückseigentümers genutzt.</p> <p>Den typischen Hauskäufer interessiert nicht so sehr, mit welchen Renditeaussichten er sein Haus in der Zukunft vermieten könnte. Für ihn ist primär wichtig, mit welchen <b>Baukosten er zu rechnen hat, wenn er selbst baut</b>. Bei Gebrauchtimmobilien steht für ihn demzufolge ebenfalls im Vordergrund, was es ihn kosten würde, <b>wenn er ein vergleichbares Objekt selbst bauen würde</b>. Um dem Gebäudealter Rechnung zu tragen, sieht er beim gebrauchten Haus natürlich nicht nur auf die Neubaukosten, sondern vor allem auf den <b>Zeitwert, der sich ebenfalls aus dem Sachwertverfahren</b> ergibt. Dieser zunächst theoretisch oder rein rechnerische Wert ist schließlich über den wichtigen Sachwertfaktor an die tatsächlichen Marktverhältnisse anzupassen, den ein Verkehrswert wird grundsätzlich nicht "errechnet" sondern "ermittelt".</p> <p>Neben den Objekten zur Eigennutzung, also <b>Ein- und Zweifamilienhäusern</b> wird das Verfahren der Sachwertermittlung generell bei Liegenschaften angewendet, für die ein <b>künftig und marktüblich zu erwartenden Ertrag objektiv nicht ermittelbar ist</b>.</p> <p>Typische Liegenschaften, die im Sachwertverfahren ermittelt werden, sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein- und Zweifamilienhäuser</li> <li>• stark branchenspezifische Gebäude aus dem gewerblich-industriellen Bereich</li> <li>• Betriebsgebäuden (besonders Fabrikgebäude)</li> <li>• allgemein Gebäude, für die ein künftig zu erwartenden Ertrag objektiv nicht ermittelbar ist</li> <li>• alle Arten von Gebäuden als <b>Kontrollrechnung zum Ertragswert</b></li> </ul>
<p><b>8.3 Anwendung Ertragswertverfahren</b></p>	<p>In Abgrenzung zum Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens kommt das <b>Ertragswertverfahren bei Mietwohngebäuden, Geschäftsgebäuden</b> usw. zum Einsatz. Das Ertragswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den zukünftigen Ertragsaussichten des Objekts ab. Daher eignet es sich im Wesentlichen für sog. Renditeobjekte. Dies sind solche Arten von Grundstücken, die überwiegend erworben und gehalten werden, <b>um mit ihnen laufende (Miet-)Erträge zu erzielen</b>. Ein solches Grundstück ist so zu sehen wie eine beliebige andere Geldanlage. Der Investor investiert einen bestimmten Geldbetrag (Kaufpreis des Grundstücks) und erwartet hierfür eine angemessene Rendite (Kapitalverzinsung, beim Grundstück in Gestalt des Mietertrags).</p> <p>Typische Renditeobjekte, die im Ertragswertverfahren bewertet werden, sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zu reinen Mietzwecken und gewerblich genutzte Liegenschaften</li> <li>• Wohn- und Geschäftsgrundstücke</li> <li>• Hotels, Gaststätten, Sportanlagen, Kinos</li> <li>• alle Arten von Gebäuden als <b>Kontrollrechnung zu Sachwert</b></li> </ul>

## 9 Begründung des Verkehrswertes

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

<p><b>9.1 Beschreibung des Bewertungsobjekts</b></p>	<p>Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um eine eingeschossige <b>Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss</b> von 1911 auf einem <b>838 qm</b> großen Grundstück in Dinslaken.</p> <p>Die <b>Dachspitze</b> des Gebäudes ist nicht ausgebaut, eine <b>Unterkellerung</b> nur mit <b>Außenkellereingang</b> ist vorhanden.</p> <p>Hinter dem 8,58 m * 6,58 m großen Hauptgebäude befindet sich ein Anbau mit Flach- bzw. Pultdach (8,63 m * 5,79 m), in dem sich früher die Waschküche sowie ein Schweine- und Kuhstall befanden.</p> <p>Dieser Bereich wurde später zu einem Bad mit WC umgebaut.</p> <p>Der gesamte Bereich des <b>hinteren Gartens</b> von insgesamt ca. 55 m Tiefe bis zum Entwässerungsgraben „Rotbach“ wurde als reiner Gartenbereich genutzt und ist aufgrund der fehlenden Erschließung nicht eigenständig bebaubar. Eine separate Bebauung wird zusätzlich durch den Überschwemmungsbereich verhindert, der in Anlage 14.7 eingetragen ist.</p> <p>Insgesamt bietet das Objekt überschlägig <b>112 qm Wohnfläche</b> auf zwei Ebenen mit der Raumaufteilung, die in den historischen Grundrissen zu diesem Gutachten (Anlagen) dargestellt sind.</p>
<p><b>9.2 Architektur und Ausstattung</b></p>	<p>Das Objekt selbst wurde <b>1911 in einer recht ansprechenden Architektur</b> als Doppelhaushälfte entworfen und gebaut.</p> <p>Grundriss, Bauausführung und Ausstattung entsprechen immer noch den seinerzeit geltenden Standards und wurden bis auf den Einbau einer Heizung vor ca. 40 Jahren nicht den Trends der Zeit angepasst und ausreichend instandgehalten.</p>
<p><b>9.3 Baulicher Zustand</b></p>	<p>Der bauliche Zustand der beiden Wohngeschosse ist als <b>mangelhaft und kaum mehr bewohnbar</b> zu bezeichnen.</p> <p>Sowohl der Grundriss als auch die technische Ausstattung entspricht in keinem Punkt mehr den derzeitigen Ansprüchen, womit ein vollständiger Abbruch bzw. die Entkernung des Gebäudes kurzfristig ansteht.</p> <p>Ob hier aus Denkmalschutzgründen die Beibehaltung der Fassade gefordert werden wird, konnte im Rahmen des Gutachtens nicht ermittelt werden. Jedoch entsprechen die Kosten einer vollständigen Entkernung unter Beibehaltung der Basiselemente den Kosten einer vollständigen Freilegung und Neuerrichtung, womit der abgezinste Abbruch in jedem Fall in die Wertermittlung einzubeziehen sind.</p> <p>Im Falle einer völligen Freilegung des Grundstücks stellt die Anpassung an den noch aufstehenden linken Gebäudeteil in jedem Falle eine anspruchsvolle Aufgabe an die Architektur und die auszuführende Bautechnik dar.</p>
<p><b>9.4 Objektspezifische Marktanpassung nach §8(3) ImmoWertV</b></p>	<p>Da im vorliegenden Falle von einer <b>kurzfristigen Freilegung</b> bzw. <b>Entkernung</b> des Objektes auszugehen ist, sind keine weiteren objektspezifische Marktanpassung mehr durchzuführen.</p> <p>Für eine kurzfristige <b>Restnutzungsdauer von drei Jahren</b> ist jedoch die die aufstehende Bausubstanz noch nutzbar und führt somit unweigerlich zu einem <b>Restwert</b>, der durch die abgezinste Freilegungskosten jedoch kompensiert wird.</p>

<p><b>9.5 Energiehaushalt</b></p>	<p>Bezüglich des heute geforderten Wärmeschutzes weist das Gebäude mit der quasi ungedämmten Außenhülle und den Fenstern von 1982 <b>keinen zeitgemäßen Standard</b> auf.</p>
<p><b>9.6 Verteilung der zu erwartenden Kaufpreisangebote</b></p>	
<p><b>9.7 Marktanpassung</b></p>	<p>Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am <b>wahrscheinlichsten</b>) zu erzielenden Preis zu ermitteln.</p> <p>Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel <b>nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch</b>. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.</p> <p>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 regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des <b>fiktiv schadensfreien Objekts</b> (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.</p> <p>Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.</p> <p>Die im vorliegenden Falle heranzuziehende <b>Sachwertfaktoren</b> für Gebäude unterster Wertstufen werden mit 1,18 für freistehende Wohnhäuser und mit 1,46 für Doppelhaushälften angegeben (siehe 14.8). Diese gelten jedoch nicht für Objekte, deren Nutzungsdauer quasi abgelaufen ist, sondern für Objekte mit höheren Restnutzungszeiten.</p> <p>Da jedoch derzeit Bodenwerte gezahlt werden, die über den <b>Bodenrichtwerten</b> (BORIS) liegen, soll diese Gegebenheit mit einem <b>Sachwertfaktor von 1,15</b> berücksichtigt werden, der sich hier</p>

hauptsächlich auf den Bodenwert auswirkt, da Substanzwerte kaum mehr vorhanden sind.

Beim Ertragswertverfahren werden regelmäßig alle wertbestimmenden Einflussgrößen des Marktes durch den Ansatz einer marktgerechten und ortsüblichen Miete und den Liegenschaftszins berücksichtigt, wobei letzterer in diesem Verfahren die eigentliche Marktanpassung darstellt. Der Liegenschaftszins wird ebenfalls aus der Rückrechnung von erzielten Kaufpreisen im Verhältnis zum Reinertrag ermittelt und gleicht so den aus kapitalisierten Mieterträgen ermittelten Ertragswert an die Marktsituation an.

**9.8 Verkehrswert**

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Sachwert des Teilgrundstücks	Ertragswert des Teilgrundstücks
Vorderland	Doppelhaus	96.893,27 €	74.858,51 €
Hinterland		16.380,00 €	16.380,00 €
Summe		113.273,27 €	91.238,51 €
<b>Summe</b>		<b>rd. 113.300,00 €</b>	<b>rd. 91.300,00 €</b>

Der Verkehrswert für das mit einem Doppelhaus bebaute Grundstück auf der Musterstraße 42 in 46535 Dinslaken

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Eigentümer
Dinslaken	053063	6	Max Muster
Gemarkung	Flur	Flurstück	
Dinslaken	6	135	

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.01.2017 mit rd.

**113.300,00 €**

ermittelt.

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 05.06.2018

Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen

## 10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BAUGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

### **BAUNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

### **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 (BAz 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)

### **ENEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

### **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)

## 11 ermittelte Boden, Sach- und Ertragswerte

### 11.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **245,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.01.2017
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	370 m <sup>2</sup>

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.01.2017 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
Abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 245,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenrichtwert	= 245,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabermittlungsstichtag		= 245,00 €/m <sup>2</sup>	
	245,00 €/m <sup>2</sup>	x1,00	=245,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>		<b>= 245,00 €/m<sup>2</sup></b>	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 245,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 370 m <sup>2</sup>	
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	<b>= 90.650,00 €</b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.01.2017 insgesamt

**90.650,00 €**

## 11.2 Sachwertermittlung

### 11.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Anbau
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	171,00 m <sup>2</sup>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 04.01.2017 (2010 = 100)</b>	1,15	1,15
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	685,00 €/m <sup>2</sup> BGF	900,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	790,49 €/m <sup>2</sup> BGF	1.038,60 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	135.173,79 €	47.775,60 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	135.173,79 €	47.775,60 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	Linear	Linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	3 Jahre	3 Jahre
• prozentual	95,71 %	95,71 %
• Betrag	129.374,83 €	45.726,03 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	5.798,96 €	2.049,57 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	5.798,96 €	2.049,57 €

**7.848,53 €**

**Gebäudesachwerte insgesamt**

**Sachwert der Außenanlagen**

**+ 3.000,00 €**

**Sachwert der Gebäude und Außenanlagen**

**= 10.848,53 €**

**Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)**

**+ 90.650,00 €**

**vorläufiger Sachwert**

**= 101.498,53 €**

**Sachwertfaktor (Marktanpassung)**

**x 1,18**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert**

**= 119.768,27 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**+/- -22.875,00 €**

**(marktangepasster) Sachwert**

**= 96.893,27 €**

**rd. 96.900,00 €**

### 11.2.2 Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

### 11.2.3 Herstellungskosten

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

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00 %		1,00			
Dach	15,00 %		1,00			
Fenster und Außentüren	11,00 %		1,00			
Innenwände und -türen	11,00 %		1,00			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %		1,00			
Fußböden	5,00 %		1,00			
Sanitäreinrichtungen	9,00 %		1,00			
Heizung	9,00 %		1,00			
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %		1,00			
Insgesamt	100,0 %		100,0 %			

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

##### Außenwände

Standardstufe 2 ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

##### Dach

Standardstufe 2 einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

##### Fenster und Außentüren

Standardstufe 2 Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

##### Innenwände und -türen

Standardstufe 2 massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

##### Deckenkonstruktion und Treppen

Standardstufe 2 Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung

##### Fußböden

Standardstufe 2 Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

##### Sanitäreinrichtungen

Standardstufe 2 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

##### Heizung

Standardstufe 2 Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)

Wertgutachten "Musterstraße 42, 46535 Dinslaken"

**Sonstige technische  
Ausstattung**

Standardstufe 2                      wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Wohnhaus**

Anbauweise:                      Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp:                      2.01 Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestanda rdanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	615,00 €	100,0 %	685,00 €
2	685,00 €		
3	785,00 €		
4	945,00 €		
5	1.180,00 €		
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 685,00 €/m <sup>2</sup> BGF gewogener Standard = 2,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**                      =                      685,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:  
Anbau**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00 %			1,00		
Dach	15,00 %			1,00		
Fenster und Außentüren	11,00 %			1,00		
Innenwände und -türen	11,00 %			1,00		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %			1,00		
Fußböden	5,00 %			1,00		
Sanitäreinrichtungen	9,00 %			1,00		
Heizung	9,00 %			1,00		
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %			1,00		
Insgesamt	100,0 %			100,0 %		

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

**Außenwände**

Standardstufe 3 ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)

**Dach**

Standardstufe 3 Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech;

**Fenster und Außentüren**

Standardstufe 3 Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

**Innenwände und -türen**

Standardstufe 3 nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

**Deckenkonstruktion und Treppen**

Standardstufe 3 Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

**Fußböden**

Standardstufe 3 Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

**Sanitäreinrichtungen**

Standardstufe 3 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

**Heizung**

Standardstufe 3 elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

**Sonstige technische Ausstattung**

Standardstufe 3 zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Anbau**

Anbauweise: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  
Gebäudetyp: 1.03 Flachdach oder flach geneigtes Dach

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestanda rdanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	705,00 €		
2	785,00 €		
3	900,00 €	100,0 %	900,00 €
4	1.085,00 €		
5	1.360,00 €		
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 900,00 €/m <sup>2</sup> BGF gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 900,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Hauptgebäude: **Wohnhaus**

Das 1911 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „AGVGA“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	1	
Summe	1	

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2017 – 1911 = 106 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 106 Jahre =) 0 Jahre
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 3 Jahre.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (3 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 3 Jahre =) 67 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2017 – 67 Jahren =) 1950.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 3 Jahre** und
- ein **fiktives Baujahr 1950**

zugrunde gelegt.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: **Anbau**

Das 1911 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „AGVGA“) eingeordnet.

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2017 – 1911 = 106
- 7 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 107 Jahre =) 0 Jahre
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 3 Jahre.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (3 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 3 Jahre =) 67 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2017 – 67 Jahren =) 1950.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Anbau“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 3 Jahre** und
- ein **fiktives Baujahr 1950**

zugrunde gelegt.

### 11.3 Ertragswertermittlung

#### 11.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		EG	39 m <sup>2</sup>		4,50 €	174,87 €	2.098,44 €
Wohnhaus		DG	41 m <sup>2</sup>		4,50 €	185,99 €	2.231,82 €
Anbau		EG	32 m <sup>2</sup>		3,00 €	95,25 €	1.143,00 €
Summe			112 m <sup>2</sup>	-		456,11 €	5.473,26 €

<b>Rohrertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>5.473,26 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)		
<b>(22,00 % des Rohertrages)</b>	-	<b>-1.204,12 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>4.269,14 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>		
<b>2,00 % von 107.030,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	<b>1.813,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>2.456,14 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)		
bei p = <b>2,00 %</b> Liegenschaftszinssatz		
und n = <b>3</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>2,884</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>7.083,51 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>90.650,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>97.733,51 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>-22.875,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>74.858,51 €</b>
		<b>rd. 74.900,00 €</b>

### 11.4 Wert des Teilgrundstücks Vorderland

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **96.900,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **74.900,00 €**

Der Wert für das Teilgrundstück Vorderland wird zum Wertermittlungstichtag 04.01.2017 mit rd.

**96.900,00 €**

ermittelt.

## 12 Bewertungsteilbereich „Hinterland“

### 12.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **35,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.01.2017
Entwicklungszustand	=	
Grundstücksfläche	=	468 m <sup>2</sup>

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.01.2017 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
<b>Abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)</b>	<b>= 35,00 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>abgabefreier Bodenrichtwert</b>	<b>= 35,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen		
lageangepasster Abgabermittlungsstichtag	= 35,00 €/m <sup>2</sup>	
	35,00 €/m <sup>2</sup>	x1,00 =35,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>	<b>= 35,00 €/m<sup>2</sup></b>	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>	<b>= 35,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 468 m <sup>2</sup>	
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	<b>= 16.380,00 €</b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.01.2017 insgesamt **16.380,00 €**

### 12.2 Wert des Teilgrundstücks Hinterland

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **16.400,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **16.400,00 €**

Der Wert für das Teilgrundstück Hinterland wird zum Wertermittlungsstichtag 04.01.2017 mit rd.

**16.400,00 €**

ermittelt.

### 13 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.

### 14 Anlagen

14.1	Topografische Lage.....	34
14.2	Flurkarte .....	35
14.3	Grundstücks- und Gebäudedaten .....	36
14.4	Gegenüberstellung von veralteten und zeitgemäßen Energiekonzepten .....	37
14.5	Bodenrichtwert .....	38
14.6	Erläuterungen zum Bodenrichtwert .....	39
14.7	Bodenrichtwert Hinter- und Gartenland .....	40
14.8	Sachwertfaktor Kreis Wesel 2016 .....	41
14.9	Liegenschaftszins 2018 des Kreises Wesel .....	42
14.10	Mietspiegel Dinslaken 2018.....	43
14.11	Grundriss Kellergeschoss.....	44
14.12	Grundriss Erdgeschoss .....	45
14.13	Grundriss Obergeschoss.....	46
14.14	Flächenberechnung.....	47

## 14.1 Topografische Lage

Luftbild aus Gründen des Datenschutzes entfernt

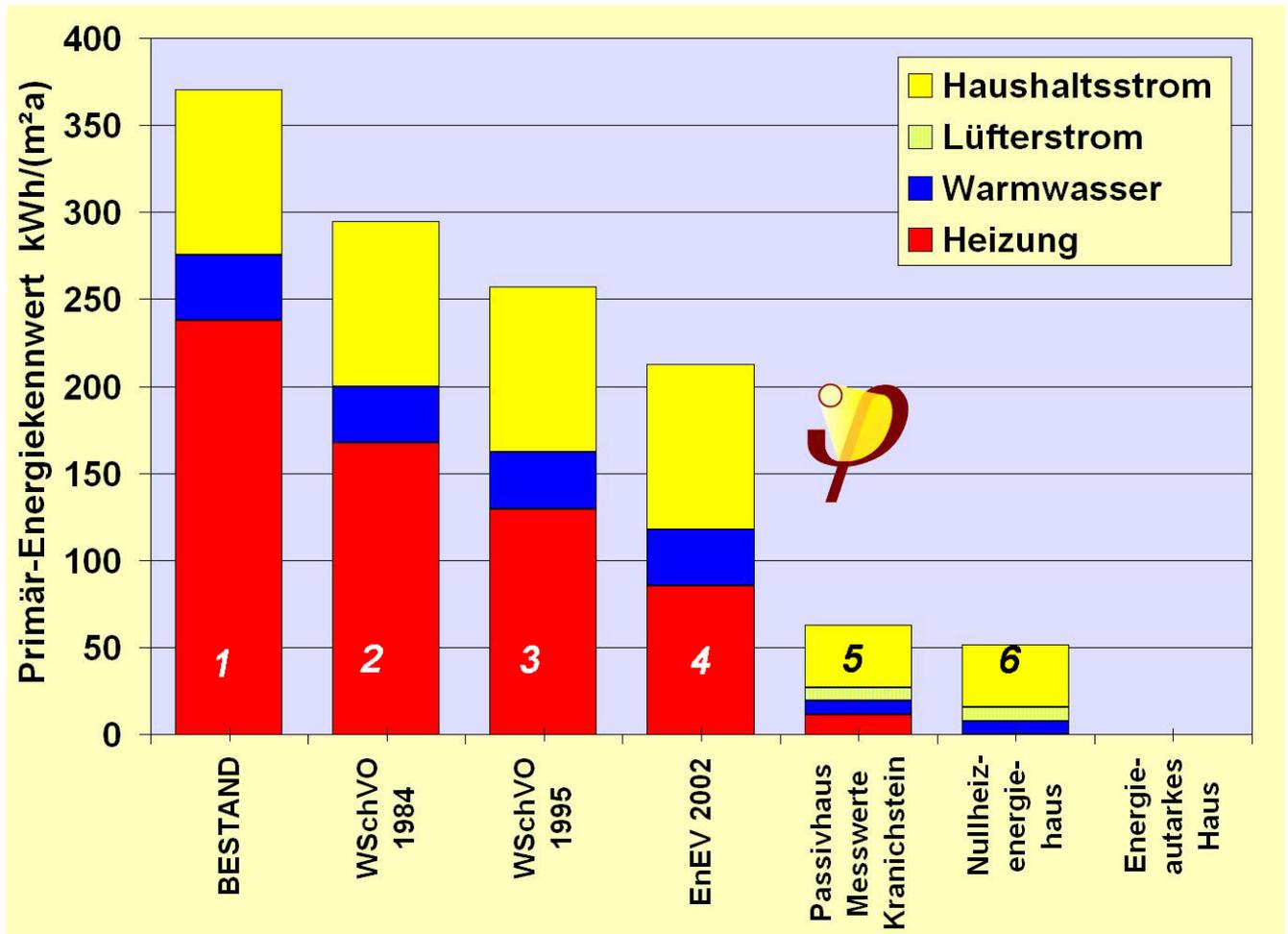
## 14.2 Flurkarte

Flurkarte aus Gründen des Datenschutzes entfernt

### 14.3 Grundstücks- und Gebäudedaten

aus Gründen des Datenschutzes entfernt

### 14.4 Gegenüberstellung von veralteten und zeitgemäßen Energiekonzepten



Die Darstellung umfasst sämtliche **Energieaufwendungen** für die **Beheizung** und die **Warmwasserbereitung** eines Wohnobjektes inklusive der elektrischen Energie, die notwendig ist, die entsprechenden technischen Einrichtungen zu betreiben (Heizung, Pumpen, Lüftung).

Dabei ist erkennbar, dass unsanierte Objekte bei einem Jahresverbrauch umgerechnet 40 l Heizöl pro Quadratmeter liegen, während zeitgemäße Niedrigenergiehäuser 5-7 l Heizöl pro Quadratmeter im Jahr verbrauchen. Dabei entspricht 1 l Heizöl etwa 1 m<sup>3</sup> Erdgas.

### 14.5 Bodenrichtwert

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Dinslaken



Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken  
Tel.: 02064/66-414

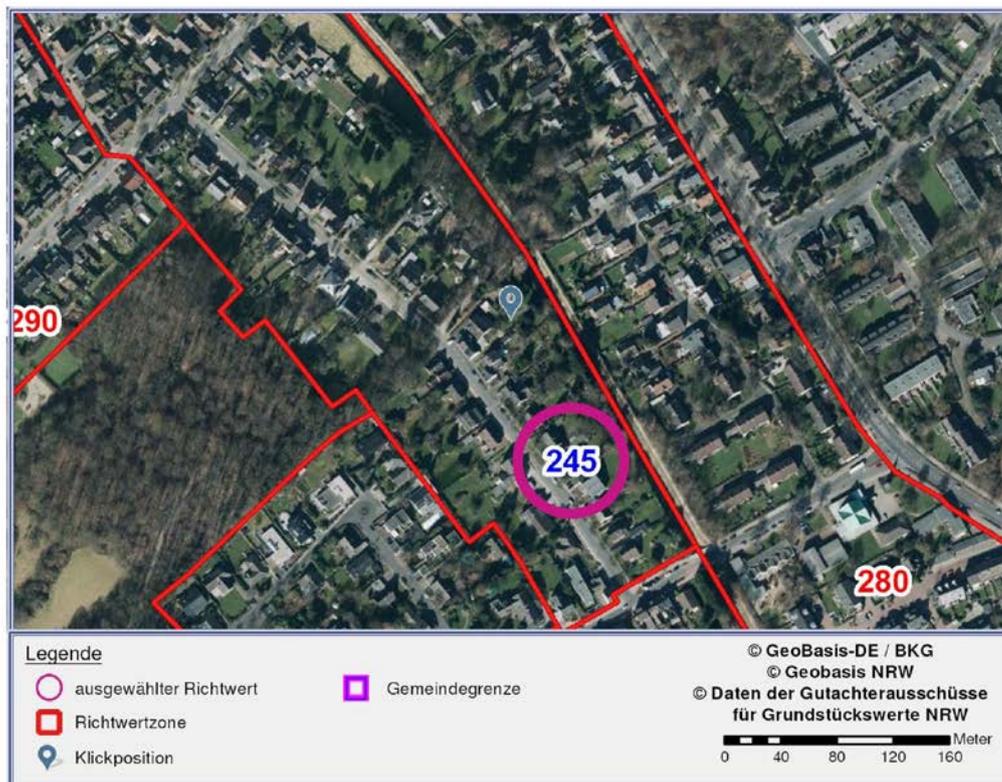


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

**14.6 Erläuterungen zum Bodenrichtwert**

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken**



Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken  
Tel.: 02064/66-414

**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Lage und Wert	
Gemeinde	Dinslaken
Postleitzahl	46535
Gemarkungsname	Dinslaken
Ortsteil	Eppinghoven, Overbruch
Bodenrichtwertnummer	140
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>245 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2018
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Ergänzende Nutzung	freist. Ein- / Zweifamilienhaus
Geschosszahl	1
Geschossflächenzahl	0,3
Tiefe	35 m
Bemerkung	Schanzenstraße 10
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige

Tabelle 1: Richtwertdetails

**Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten**

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

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

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

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

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

**Bodenrichtwerte für Bauland**

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

Ausgabe gefertigt am 13.03.2018 aus BORISplus.NRW

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

**14.7 Bodenrichtwert Hinter- und Gartenland**

**9.7 Erbbaurechtsbestellungen**

Eine gesicherte Aussage über aktuell übliche Erbbauzinsen ist zur Zeit nicht möglich.

Zur Auswertung bzw. für die Ableitung eines gesicherten Erbbauzinses liegt aus den letzten Jahren keine ausreichende Anzahl an Erbbaurechtsbestellungen vor (1 Fall aus 2014, drei Fälle aus 2015, keine aus 2016 und 4 Fälle aus 2017).

**9.8 Hinterlandflächen (überwiegend zur Gartennutzung)**

Aufgrund vorhandener Vergleichskaufpreise aus den letzten Jahren wurde analysiert, in welchem Verhältnis (Prozentsatz) der Bodenwert von überschüssigen Freiflächen (Hinterlandflächen als Arrondierungsflächen, die über die ortsübliche Grundstückstiefe – z. B. wie beim Richtwertgrundstück 35 m oder 40 m hinausgehen) zum Bodenwert der dazugehörigen Wohnbauflächen (Vorderlandflächen) steht.

Für überschüssige Freiflächen bis etwa 500 m<sup>2</sup> Größe ergab sich eine Spanne von ca. 15 – 35 % für das Verhältnis zwischen dem Bodenwert des Hinterlandes und demjenigen des erschließungsbeitragsfreien Vorderlandes.

Eine zeitliche Abhängigkeit konnte nicht festgestellt werden.

Bei Verwendung dieser Erfahrungswerte sind die wertbeeinflussenden Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

**9.9 Bodenwert für bebauten Wohngrundstücke im Außenbereich außerhalb von Bodenrichtwertzonen gemäß § 35 Absatz 2 Baugesetzbuch (Sonstige Vorhaben im Einzelfall)**

Für die bebauten Wohngrundstücke im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 2 Baugesetzbuch (Sonstige Vorhaben im Einzelfall) werden die Bodenwerte entsprechend der Entfernung der Grundstücke zum Rand des nächstgelegenen bebauten Ortsteils der Gemeinde (Luftlinie) und des dafür maßgebenden Bodenrichtwertes ermittelt. Die Bodenwerte sind erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei nach BauGB sowie abgabefrei nach KAG.

Für den nächstgelegenen bebauten Ortsteil gilt das Baurecht nach: Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Lage innerhalb einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB.

<b>Entfernung</b> zum nächstgelegenen bebauten Ortsteil (Luftlinie)	<b>Bodenwert</b> in % des Bodenrichtwertes für den nächstgelegenen bebauten Ortsteil
bis 500 m	75 - 100
500 m bis 1.500 m	55 - 75
1.500 m bis 3.000 m	25 - 55

Die (abgeleiteten) Bodenwerte in der o. a. Tabelle sind auf die entsprechenden Grundstücke im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses anzuwenden.

Bei der Wertermittlung für Einzelgrundstücke wird eine für Wohnzwecke angemessene **Grundstücksfläche bis zu 1.300 m<sup>2</sup>** zugrunde gelegt. Für ehemals landwirtschaftliche Betriebsflächen (privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB), die heute zu reinen Wohnzwecken (mit den üblichen Nebengebäuden) genutzt werden, und erheblich größere Wohn- und Nutzflächen haben, ist bei der Wertermittlung von einer entsprechend größeren Grundstücksfläche auszugehen.

Die darüber hinaus gehenden Grundstücksflächen, die als unbebaute Flächen tatsächlich ebenfalls der Wohnnutzung dienen, sind als „überschüssige“ Flächen mit 25 % des zuvor ermittelten Bodenwertes des Wohngrundstücks in Ansatz zu bringen.

14.8 Sachwertfaktor Kreis Wesel 2016

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2016 - 2017 (NHK 2010, linear, ohne RF) $y = -0,2470 * \ln(vSW) + 4,0825$				Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2017 (NHK 2010, linear, ohne RF) $y = -0,4730 * \ln(vSW) + 6,9094$				
Differenz in %	Differenz in €	Verkehrswert (y * vSW) in €	Faktor (y)	vorfälliger Sachwert (vSW) in €	Faktor (y)	Verkehrswert (y * vSW) in €	Differenz in €	Differenz in %
18	23.000	148.000	1,184	100.000	1,464	146.000	46.000	46
14	21.000	171.000	1,139	150.000	1,358	170.000	45.000	36
10	18.000	193.000	1,101	175.000	1,272	191.000	41.000	27
7	14.000	214.000	1,068	200.000	1,199	210.000	35.000	20
4	9.000	234.000	1,039	225.000	1,136	227.000	27.000	14
1	3.000	253.000	1,012	250.000	1,080	243.000	18.000	8
-1	-3.000	272.000	0,989	275.000	1,030	258.000	8.000	3
-3	-10.000	290.000	0,967	300.000	0,985	271.000	-4.000	-1
-5	-17.000	308.000	0,948	325.000	0,944	283.000	-17.000	-6
-7	-25.000	325.000	0,929	350.000	0,906	295.000	-30.000	-9
-9	-33.000	342.000	0,912	375.000	0,871	305.000	-45.000	-13
-10	-41.000	359.000	0,896	400.000	0,839	314.000	-61.000	-16
-12	-50.000	375.000	0,881	425.000				
-13	-60.000	390.000	0,867	450.000				
-15	-69.000	406.000	0,854	475.000				
-16	-79.000	421.000	0,841	500.000				

Tabelle 50

Ggf. vorhandene besondere objektspezifische Merkmale sind durch gesonderte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

In den oberen und unteren Preiskategorien wurden teilweise keine Tabellenwerte ermittelt, weil in diesen Bereichen kaum Vergleichsfälle vorlagen.

**14.9 Liegenschaftszins 2018 des Kreises Wesel****9.3 Liegenschaftszinssätze**

Der Liegenschaftszinssatz wird als Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

In der Regel liegt er unter dem Zinssatz des allgemeinen Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Kapitalbindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

Einfach ausgedrückt ist der Liegenschaftszins somit der Zins, den ein Investor bei seiner Geldanlage in der Wohnungswirtschaft erzielt.

Er wird jährlich vom Gutachterausschuss aufgrund tatsächlicher Marktverhältnisse ermittelt, indem anhand von Verkaufsfällen Auskünfte über Roherträge und Bewirtschaftungskosten von den Vertragsbeteiligten erfragt werden.

	Gebäudeart	Liegenschaftszins
1	Ein- und Zweifamilienhäuser	3,0 %
2	Dreifamilienhäuser	4,4 %
3	Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	5,0 %
4	Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	5,8 %
5	Handel und Büro	6,1 %
6	Gewerbe und Industrie	6,5 %
7	Wohnungseigentum, selbstgenutzt	3,6 %
8	Wohnungseigentum, vermietet	4,1 %

Tabelle 49

Da für die Gebäudearten der Nummern 2, 3, 4, 5 und 6 nur eine geringe Anzahl von auswertbaren Fällen vorlagen, wurden diese Zinssätze durch sachverständige Schätzung ermittelt.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierung bei der Erstellung von Gutachten dienen können.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig. Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen in NRW (AGVGA-Modell) mit den zugehörigen Anlagen können im Internet eingesehen werden:

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel stützt sich dabei auf folgende Grundlagen:

- Rohertrag: aus örtlichem Mietspiegel
- Wohnfläche: Angabe der Erwerber
- Bewirtschaftungskosten: AGVGA-Modell
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

14.10 Mietspiegel Dinslaken 2018

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

Gültig bis 31.12.2019

2018/2019	Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 errichtet wurden		Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 bis 1959 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1969 umfangreich modernisiert worden sind		Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1960 bis 1969 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1979 umfangreich modernisiert worden sind		Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 bis 1979 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1989 umfangreich modernisiert worden sind		Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1980 bis 1989 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1999 umfangreich modernisiert worden sind		Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 1999 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die ab 2000 modernisiert worden sind		Gruppe VII Wohnungen in Gebäuden, die ab 2000 bezugsfertig wurden								
	Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse								
A) Wohnungen bis 49,99 qm a) mit Heizung, Bad WC u. Iso-Vergl.	gute 5,55 5,83 6,10	mittlere 5,06 5,28 5,49	einfache 4,57 4,76 4,95	gute 5,95 6,23 6,51	mittlere 5,40 5,63 5,85	einfache 4,85 5,08 5,30	gute 6,18 6,51 6,84	mittlere 5,64 5,94 6,23	einfache 5,03 5,31 5,58	gute 6,66 7,02 7,37	mittlere 6,04 6,38 6,72	einfache 5,43 5,74 6,04	gute 7,27 7,63 7,98	mittlere 6,60 6,94 7,27	einfache 5,99 6,24 6,49	gute 7,87 8,17 8,47	mittlere 7,14 7,42 7,69	einfache 6,41 6,66 6,91	gute 8,31 8,64 8,97	mittlere 7,52 7,86 8,20	einfache 6,80 7,08 7,36

B) Wohnungen 50,00 bis 89,99 qm a) mit Heizung, Bad WC u. Iso-Vergl.	Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse							
	gute 5,33 5,65 5,76	mittlere 4,83 5,06 5,28	einfache 4,35 4,54 4,73	gute 5,69 5,96 6,23	mittlere 5,19 5,42 5,64	einfache 4,69 4,89 5,08	gute 5,95 6,29 6,62	mittlere 5,40 5,68 5,95	einfache 4,85 5,13 5,40	gute 6,44 6,77 7,10	mittlere 5,88 6,16 6,44	einfache 5,28 5,56 5,83	gute 7,04 7,38 7,71	mittlere 6,39 6,72 7,04	einfache 5,71 6,05 6,39	gute 7,58 7,89 8,20	mittlere 6,91 7,19 7,47	einfache 6,19 6,47 6,75	gute 8,07 8,42 8,76	mittlere 7,36 7,64 7,92

C) Wohnungen 70,00 bis 89,99 qm a) mit Heizung, Bad WC u. Iso-Vergl.	Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse							
	gute 5,11 5,33 5,55	mittlere 4,63 4,85 5,06	einfache 4,19 4,38 4,57	gute 5,45 5,68 5,90	mittlere 4,97 5,19 5,40	einfache 4,46 4,66 4,85	gute 5,69 6,02 6,35	mittlere 5,19 5,47 5,74	einfache 4,69 4,94 5,19	gute 6,16 6,52 6,87	mittlere 5,60 5,93 6,26	einfache 5,05 5,33 5,60	gute 6,82 7,16 7,49	mittlere 6,16 6,49 6,82	einfache 5,55 5,83 6,11	gute 7,36 7,67 7,97	mittlere 6,69 6,97 7,25	einfache 6,02 6,27 6,52	gute 7,87 8,17 8,47	mittlere 7,14 7,42 7,69

D) Wohnungen ab 90 qm a) mit Heizung, Bad WC u. Iso-Vergl.	Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse							
	gute 4,90 5,09 5,28	mittlere 4,40 4,62 4,83	einfache 3,97 4,16 4,35	gute 5,24 5,47 5,69	mittlere 4,74 4,97 5,19	einfache 4,31 4,50 4,69	gute 5,45 5,79 6,13	mittlere 4,97 5,25 5,52	einfache 4,46 4,72 4,97	gute 5,93 6,27 6,60	mittlere 5,38 5,71 6,04	einfache 4,87 5,15 5,43	gute 6,54 6,91 7,27	mittlere 5,99 6,27 6,54	einfache 5,38 5,63 5,88	gute 7,14 7,42 7,69	mittlere 6,47 6,75 7,02	einfache 5,80 6,08 6,35	gute 7,58 7,89 8,20	mittlere 6,91 7,19 7,47

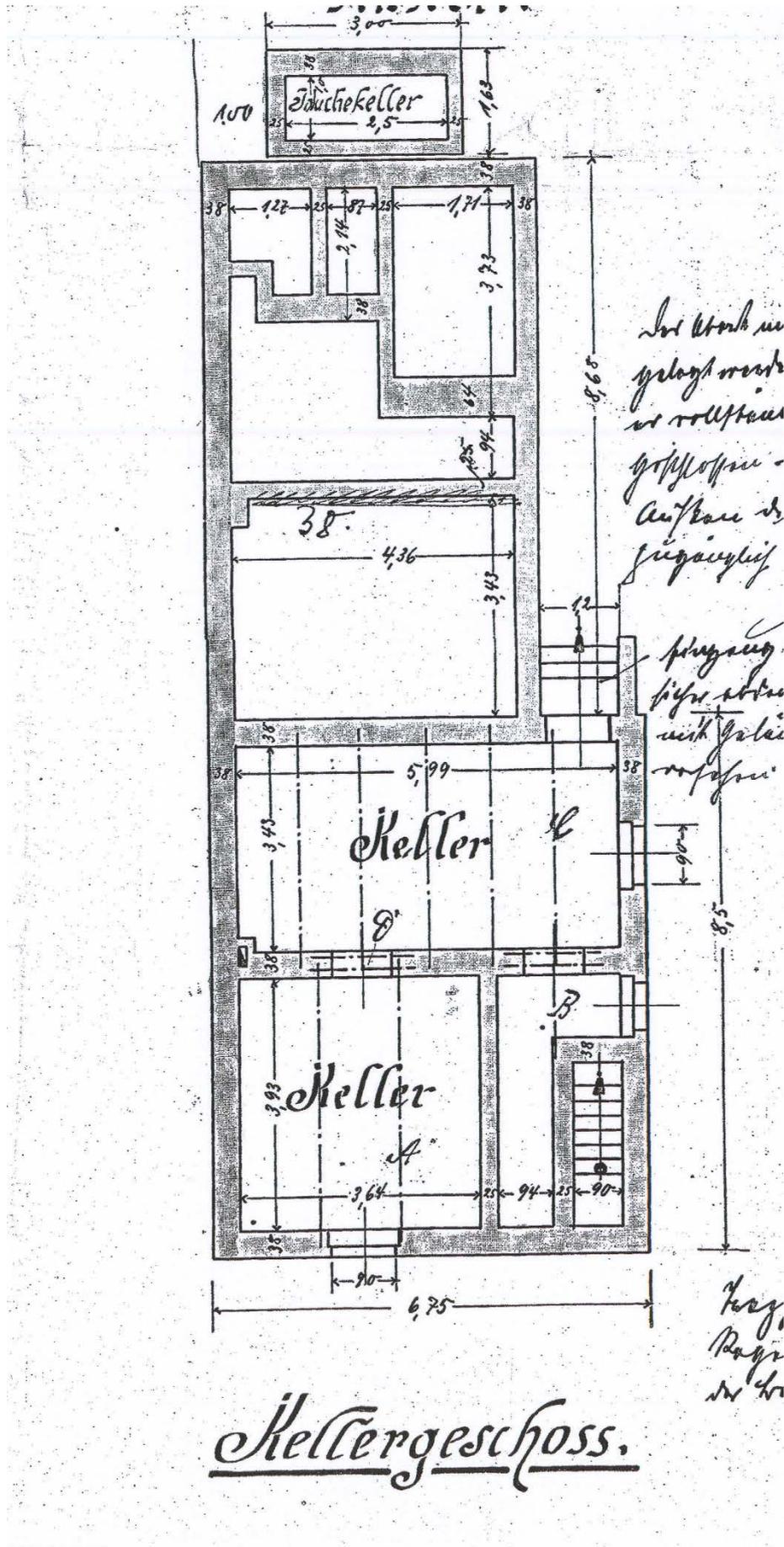
Die Tabelle weist Mietunter- und Mietobergrenzen aus, wobei der Mittelwert - als Mietrichtwert je m² Wohnfläche angenommen werden kann.

**Modernisierte Wohnungen**

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und die Grundrissgestaltung der Wohnungen grundsätzlich der einer Neubaubehaltung entspricht. Instandsetzungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.

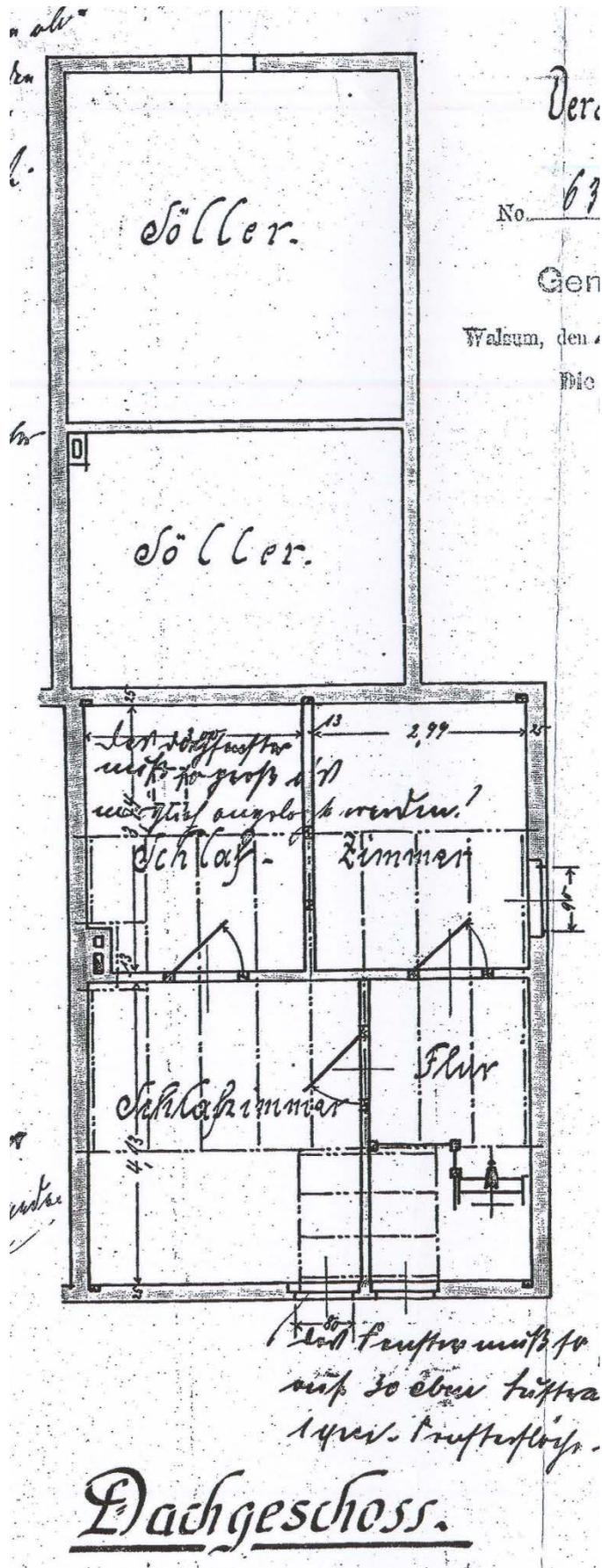
b.w.

14.11 Grundriss Kellergeschoss





14.13 Grundriss Obergeschoss



### 14.14 Brutto-Grund-Flächenberechnung

#### Bruttogrundflächenberechnung

Vorderhaus								
Lfd. Nr.	Geschoss Grundrissebene	/	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche Geschossanteil (m <sup>2</sup> )	Grundfläche Geschoss (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
		(+/-)						
1	KG	+	1,00			57,00	57,00	
1	EG	+	1,00			57,00	57,00	
1	DG	+	1,00			57,00	57,00	
						<b>Gesamtfläche</b>	<b>171,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Summe Gesamtfläche 171,00 m<sup>2</sup>**

#### Bruttogrundflächenberechnung

Anbau								
Lfd. Nr.	Geschoss Grundrissebene	/	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche Geschossanteil (m <sup>2</sup> )	Grundfläche Geschoss (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
		(+/-)						
1	EG	+	1,00			46,00	46,00	
						<b>Gesamtfläche</b>	<b>46,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Summe Gesamtfläche 46,00 m<sup>2</sup>**

**14.1 Wohnflächenberechnung**

EG

Lfd. Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Drempel (m)	auf Länge (m)	Dachneigung (°)	Abzug (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raumanteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Zimmer	1	+	1,00	3,71	4,00	14,84					14,84	14,84	
1	Küche	2	+	1,00	5,99	3,61	21,62					21,62	21,62	
1	Flur	3	+	1,00	1,20	2,00	2,40					2,40	2,40	
<b>Gesamtfläche</b>												<b>38,86</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

DG

Lfd. Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Drempel (m)	auf Länge (m)	Dachneigung (°)	Abzug (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raumanteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Schlafräum I	1	+	1,00	4,13	3,71	15,32					15,32	15,32	
1	Flur	2	+	1,00	2,00	2,00	4,00					4,00	4,00	
1	Schlafräum II	3	+	1,00	2,99	3,61	10,79					10,79	10,79	
1	Schlafräum III	4	+	1,00	3,74	3,00	11,22					11,22	11,22	
<b>Gesamtfläche</b>												<b>41,33</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

**Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 80,19 m<sup>2</sup>**

Wohnflächenberechnung

EG

Lfd. Nr	Raumbez.	Raum-Nr	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Drempel (m)	auf Länge (m)	Dachneigung (°)	Abzug (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raumanteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Waschküche	1	+	1,00	4,50	3,50	15,75					15,75	15,75	
1	Sanitärbereich	2	+	1,00	4,00	4,00	16,00					16,00	16,00	
<b>Gesamtfläche</b>												<b>31,75</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

**Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 31,75 m<sup>2</sup>**