

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
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in Geldern, Musterstraße 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Eigentümer
Geldern	10	1	Max Muster
Gemarkung	Flur	Flurstück	
Geldern	10	100	

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
10.05.2018 ermittelt mit rd. **291.000,00 €**



Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen ÖbVI
04.04.2018

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Ermittlung des Verkehrswerts	3
1.1	Grundstücksdaten	3
1.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	3
2	Bodenwertermittlung	4
2.1	Sachwertermittlung	5
2.1.1	Sachwertberechnung	5
2.1.2	Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile.....	5
2.1.3	Außenanlagen.....	6
2.1.4	Herstellungskosten	6
2.2	Ertragswertermittlung.....	10
2.2.1	Ertragswertberechnung.....	10
3	Verkehrswert	11
3.1	Beschreibung des Bewertungsobjektes.....	11
4	Erläuterung zu den Bewertungsverfahren	12
4.1	Sachwertberechnung	12
4.2	Ertragswertberechnung.....	14
5	Anlagen zum Gutachten	17
5.1	Flurkarte	17
5.2	Lagedarstellung.....	18
5.3	Sachwertfaktor Kreis Kleve 2018.....	19
5.4	Liegenschaftszins Stadt Wesel 2018.....	20
5.5	Gebäudemaße und Bruttogrundflächen	21
5.6	Bodenwerte im landw. Außenbereich gem. GMB Kleve 2018.....	22
5.7	Mietspiegel Geldern 2018	23
5.8	Zu- und Abschläge zur Miete	24
5.9	Grundriss Keller	25
5.10	Grundriss Erdgeschoss.....	26
5.11	Flächenberechnung	27
5.12	Bruttogrundflächenberechnung.....	27
5.13	Wohnflächenberechnung	28

1 Ermittlung des Verkehrswerts

1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Musterstraße 10, 47608 Geldern zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2018 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von Geldern	Blatt 10	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Geldern	Flur 10	Flurstück 100	Fläche 1.153 m ²

1.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **98,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.05.2018
Entwicklungszustand	=	
Grundstücksfläche	=	1.153 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2018 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	98,00 €/m ²	
Übergröße -25%		98,00 €/m ²	× 0,75 = 73,50 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	73,50 €/m²	

II. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 73,50 €/m²	
Fläche	× 1.153 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 84.745,50 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2018 insgesamt **84.745,50 €**

2.1 Sachwertermittlung**2.1.1 Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	461,98 m ²	51,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 10.05.2018 (2010 = 100)	1,20	1,20
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	835,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.002,00 €/m ² BGF	294,00 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	462.903,96 €	14.994,00 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	462.903,96 €	14.994,00 €
Alterswertminderung		
• Modell	Linear	Linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre	25 Jahre
• prozentual	50,00 %	58,33 %
• Betrag	231.451,98 €	8.746,00 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	231.451,98 €	6.248,00 €
• besondere Bauteile	5.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	236.451,98 €	6.248,00 €
Gebäudewert Taubenstall		1.000,00 €

	243.699,98 €
Gebäudesachwerte insgesamt	
Sachwert der Außenanlagen	+ 10.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 253.699,98 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 84.745,50 €
vorläufiger Sachwert	= 338.445,48 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,86
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 291.063,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 291.063,11 €
	rd. 291.000,00 €

2.1.2 Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Wintergarten		5.000,00 €
Summe		5.000,00 €

2.1.3 Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwerterschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Bio-Kläranlage	4.000,00 €
Garten, Befestigungen, Mauer	6.000,00 €
Summe	10.000,00 €

2.1.4 Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

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 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:

Wohnhaus

Anbauweise: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudetyp: 1.01 Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00 €		
2	725,00 €		
3	835,00 €	100,0 %	835,00 €
4	1.005,00 €		
5	1.260,00 €		
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 835,00 €/m ² 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 = 835,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Garage

Anbauweise:

Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1			
2			
3	245,00 €		
4			
5			
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 €/m ² 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 = 245,00 €/m² BGF

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

Das 1983 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 (2018 – 1983 = 35 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 35 Jahre =) 35 Jahre
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahre.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 35 Jahre =) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2018 – 35 Jahren =) 1983.

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

- eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 35 Jahre** und
- ein **fiktives Baujahr 1983**

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage

Das 1983 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 (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2018 – 1983 = 35 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 35 Jahre =) 25 Jahre
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahre.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 25 Jahre =) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2018 – 35 Jahren =) 1983.

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

- eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 25 Jahre** und
- ein **fiktives Baujahr 1983**

zugrunde gelegt.

2.2 Ertragswertermittlung**2.2.1 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		EG+DG	177 m ²		6,00 €	1.061,94 €	12.743,28 €
Wohnhaus		KG	89 m ²		1,00 €	89,00 €	1.068,00 €
Garage			0,00 m ²		0,00 €	50,00 €	600,00 €
Taubenstall		1. Wohnung	0 m ²		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe			266 m ²	-		1.200,94 €	14.411,28 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.411,28 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.665,81 €
jährlicher Reinertrag	= 11.745,47 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,80 % von 84.745,50 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 2.372,87 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.372,60 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,80 % Liegenschaftszinssatz und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,129
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 207.406,18 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 84.745,50 €
vorläufiger Ertragswert	= 292.151,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert	= 292.151,68 € rd. 292.000,00 €

Bewirtschaftungskosten (BWK)

1. für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	321,75
Instandhaltungskosten	---	11,14	1.971,67
Instandhaltungskosten pauschal	---	---	84,16
Mietausfallwagnis	2,00	---	288,23
Summe			2.665,81 (ca. 18 % des Rohertrags)

3 Verkehrswert

3.1 Beschreibung des Bewertungsobjektes

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1982/83 errichtetes und **unterkellertes Einfamilienhaus** im **landwirtschaftlichen Außenbereich**. Es wurde in massiver Bauweise mit einer **Doppelgarage** auf einem 1.153qm großen Grundstück errichtet. Später wurde die Terrasse zu einem unbeheizten Wintergarten umfunktioniert und das Dachgeschoß zu einer eigenen Wohnung ausgebaut.

Hier fehlt jedoch die Abgeschlossenheit dieser **zweiten Wohneinheit**, die über den privaten Hauseingang und die Diele der EG-Wohnung erreichbar ist. Es liegt also **weder ein klassisches Zweifamilienwohnhaus** vor noch ein gut geplantes **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**.

Das Objekt ist ordnungsgemäß instandgehalten; die Ausstattung entspricht dem Stand des Erstellungsjahres und ist als normal zu bezeichnen. Bezüglich der Dämmung jedoch erhalten und ist vor allem bezüglich der Außenschale (Innen- und Außenmauerwerk ohne ausreichende Dämmung, Heizkörpernischen) nicht mehr als zeitgemäß zu bezeichnen.

Die Fenster wurden ab 1995 nach und nach erneuert, womit sie teilweise bereits wieder ein Alter von 23 Jahren erreicht haben. Damit liegt bezüglich des Energiekonzeptes **kein** zeitgemäßer Standard vor.

Die Restnutzungsdauer

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **291.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **292.000,00 €**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Musterstraße 10, 47608 Geldern

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Eigentümer
Geldern	10	1	Max Muster
Gemarkung	Flur	Flurstück	
Geldern	10	100	

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2018 mit rd.

291.000,00 €

ermittelt.

Dieses Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen sowie frei von jedem Interesse am Ergebnis erstellt.

Geldern, den 11.06.2018

Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen

4 Erläuterung zu den Bewertungsverfahren

4.1 Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

beim BRI z. B.

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

4.2 Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

5 Anlagen zum Gutachten

5.1 Flurkarte

Flurkarte aus Gründen des Datenschutzes entfernt

5.2 Lagedarstellung

Luftbild aus Gründen des Datenschutzes entfernt

5.3 Sachwertfaktor Kreis Kleve 2018

Erforderliche Daten



Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors eines Ein-/Zweifamilienhauses:

$$\text{Sachwertfaktor} = \text{UF}_{\text{Baujahr}} \times \text{UF}_{\text{Bauweise}} \times \text{UF}_{\text{Bodenwertniveau}} \times \text{UF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{UF}_{\text{Bodenwertverhältnis}} \times \text{UF}_{\text{vorläufiger Sachwert der Liegenschaft}}$$

Umrechnungsfaktoren (UF) zur Ableitung eines Sachwertfaktors für ein Ein-/Zweifamilienhaus

Klasse	UF	Anzahl
Baujahr *		
bis 1969	1,00	4
1970-1979	0,97	74
1980-1989	0,99	78
1990-1999	0,98	94
2000-1999	0,95	125
2010-2014	0,97	16

Klasse	UF	Anzahl
Bodenwertverhältnis		
>= 0 u. < 0,2	1,01	129
>= 0,2 u. < 0,4	1,00	353
>= 0,4 u. < 0,6	0,97	104
>= 0,6 u. < 0,7	0,93	12

Klasse	UF	Anzahl
Bauweise		
DHH, REH	1,01	248
RMH	0,99	60
freistehend	1,00	289

Klasse	UF	Anzahl
vorläufiger Sachwert der Liegenschaft		
>= 80.000 € u. < 100.000	1,14	16
>= 100.000 € u. < 120.000	1,09	20
>= 120.000 € u. < 140.000	1,06	36
>= 140.000 € u. < 160.000	1,03	41
>= 160.000 € u. < 180.000	1,00	72
>= 180.000 € u. < 200.000	0,98	69
>= 200.000 € u. < 220.000	0,96	72
>= 220.000 € u. < 240.000	0,94	55
>= 240.000 € u. < 260.000	0,92	42
>= 260.000 € u. < 280.000	0,91	37
>= 280.000 € u. < 300.000	0,90	39
>= 300.000 € u. < 320.000	0,89	2
>= 320.000 € u. < 340.000	0,88	21
>= 340.000 € u. < 360.000	0,86	16
>= 360.000 € u. < 380.000	0,85	13
>= 380.000 € u. < 400.000	0,84	6
>= 400.000 € u. < 420.000	0,83	4
>= 420.000 € u. < 440.000	0,82	6
>= 440.000 € u. < 460.000	0,81	4
>= 460.000 € u. < 480.000	0,80	6

Klasse	UF	Anzahl
Bodenwertniveau **		
< 110 €/m²	0,99	106
>=110 u. <130 €/m²	1,00	123
>=130 u. <170 €/m²	1,00	284
>=170 u. <=250 €/m²	1,04	84

Klasse	UF	Anzahl
Gebäudestandard (s. Anhang A)		
>= 1,0 u. < 2,0	0,96	25
>= 2,0 u. < 3,0	1,00	355
>= 3,0 u. < 4,0	1,05	215
>= 4,0 u. <= 5,0	1,12	3

- * Das im Regressionsmodell anzunehmende Baujahr bezieht sich auf das tatsächliche Alter des Wohnhauses. Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind bei der Einstufung der Ausstattung (entsprechend Anhang A) zu berücksichtigen.
- ** Das Bodenwertniveau ist auf Basis der veröffentlichten, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte, entsprechend der Beispielberechnung in Kapitel 9.2, zu ermitteln.
- *** Bodenwertverhältnis = Grundstückswert / vorläufiger Sachwert der Liegenschaft (inkl. Grundstückswert)

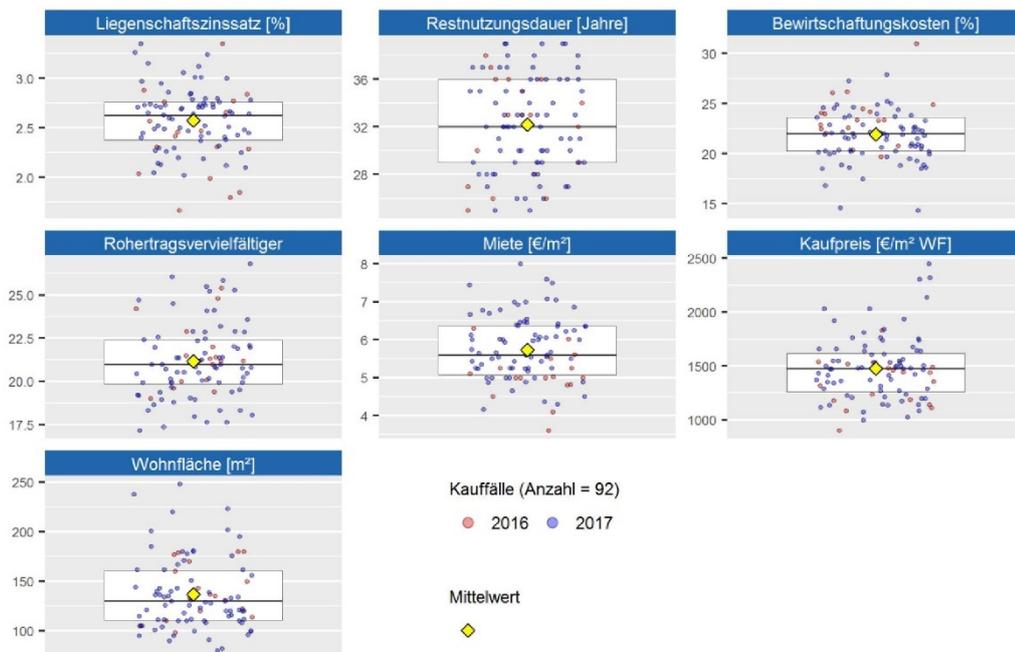
5.4 Liegenschaftszins Stadt Wesel 2018

Erforderliche Daten



Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 25-39 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,6	0,3	2,6	1,7	3,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	32	4	32	25	39
Bewirtschaftungskosten [%]	22,0	2,6	22,1	14,4	31,0
Rohtragsvervielfältiger	21,2	2,1	21,0	17,2	26,8
Miete [€/m ²]	5,73	0,85	5,60	3,61	8,00
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.477	296	1.476	903	2.448
Wohnfläche [m ²]	137	35	130	80	248



(Erläuterung Boxplots s. Seite 72)

5.5 Gebäudemaße und Bruttogrundflächen

aus Gründen des Datenschutzes entfernt

5.6 Bodenwerte im landw. Außenbereich gem. GMB Kleve 2018



Erforderliche Daten

§ 35 Abs. 2 BauGB

– Sonstige Vorhaben: Wohngrundstücke im Außenbereich

Hierunter fallen die „nicht privilegierten“ sonstigen Vorhaben. Im Einzelfall können Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Was öffentliche Belange beeinträchtigen kann ist in § 35 Abs. 3 BauGB aufgelistet. Vorhaben nach § 35 Abs. 2 kommen nur sehr selten in Betracht, da dem fast immer mindestens ein Grund für beeinträchtigende öffentliche Belange entgegensteht.

Bei einer Genehmigung nach § 35 Abs. 2 sind aufgrund der größeren Entfernungen zu infrastrukturellen Einrichtungen und des i.d.R. geringeren Erschließungsaufwandes für Grundstücke im Außenbereich Abschläge von den **Basiswerten** in Abhängigkeit von der Entfernung zur nächsten geschlossenen Ortslage oder Stadtteil mit durchschnittlicher Infrastruktur (*Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule, Arzt etc.*) vorzunehmen.

Maßgebend ist der gebietstypische Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage der jeweiligen Gemeinde nach § 13 der Gutachterausschussverordnung (*Basiswert*). Der Wertansatz für die anrechenbare Baulandfläche ist, in Abhängigkeit von der o.g. Entfernung, aus der nachfolgenden Tabelle direkt ersichtlich (*Entfernung bis 1 km: 70% des gebietstypischen Wohnbaulandwertes, Entfernung über 1 km: 50% des gebietstypischen Wohnbaulandwertes*).

Stadt/Gemeinde	Gebietstypischer Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage	wohnl. genutzte Grundstücke im Außenbereich	
	nach § 13 GAVO	nach § 35 Abs. 2 BauGB	
	Bodenwert in €/m ²	Entfernung	
		bis 1 km	über 1 km
Bedburg-Hau	120	84	60
Emmerich am Rhein	145	102	73
Goch	135	95	68
Kalkar	110	77	55
Kleve	165	116	83
Kranenburg	140	98	70
Rees	130	91	65
Uedem	115	81	58
Geldern	140	98	70
Issum	145	102	73
Kerken	150	105	75
Wallfahrtsstadt Kevelaer	135	95	68
Rheurdt	145	102	73
Straelen	165	116	83
Wachtendonk	145	102	73
Weeze	110	77	55

5.7 Mietspiegel Geldern 2018

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Bereich der Stadt Geldern

Grundmiete Ohne Nebenkosten Euro/m ² R= Richtwert Stand: 01.01.2018	Gruppe I Wohnungen bis 31.12.1979 bezugsfertig	Gruppe II Wohnungen vom 01.01.80 bis 31.12.89 bezugsfertig	Gruppe III Wohnungen vom 01.01.90 bis 31.12.99 bezugsfertig	Gruppe IV Wohnungen vom 01.01.00 bis 31.12.09 bezugsfertig	Gruppe V Wohnungen ab 01.01.2010 bezugsfertig	
Wohnlage	N	N	N	N	N	
A. Wohnungen bis 55 m²						
Mit Htzg. u. Bad/WC	R	5,35	5,65	6,35	6,55	7,35
B. Wohnungen bis 75 m²						
Mit Htzg. u. Bad/WC	R	5,25	5,45	6,20	6,45	7,20
C. Wohnungen bis 95 m²						
Mit Htzg. u. Bad/WC	R	5,15	5,30	5,85	6,10	6,85
D. Wohnungen über 95 m²						
Mit Htzg. u. Bad/WC	R	5,10	5,25	5,55	5,70	6,40



5.8 Zu- und Abschläge zur Miete

D. Einfamilienhäuser

Bei Einfamilienhäusern (Doppelhaushälfte, Reihemittelhaus, Reihendendhaus), Baujahr Gruppe I bis V, wird bei einer Größe von 90 qm – 130 qm, normale Wohnlage, ein Richtwertrahmen von 500,- Euro Untergrenze und dann bei jüngeren Baujahr bis zu 900,- Euro empfohlen.
Zuschlag für freistehendes Einfamilienhaus: 10 % - 20 %.
Das Zu- und Abschlagsystem der Wohnungen ist mit zu berücksichtigen.

E. Zu- und Abschläge

Zuschläge:

Gartenbenutzung	5 – 10 %
Für die Baujahresgruppen I – IV, wenn der Stand eines KfW 40-Hauses oder Passivhauses gegeben ist, entsprechend der Werte der EnEV	bis zu 25 %
Zuschlag für ein Passivhaus in der Baujahresgruppe V	10 %
Für „gute Wohnlage“ in Gruppe I	5 %
ab Gruppe II	3 %
Überdurchschnittliche Ausstattung wie z.B. exklusiv gefliestes Bad, übernormale Sanitärausstattung (zusätzliche Dusche, zweites Waschbecken), separates WC, Gegensprechanlage, Parkettböden, Einbaumöbel (Raumteiler), Balkon und Terrasse.	5 – 7 %
Es ist erforderlich, dass mehrere dieser Merkmale vorliegen.	5 %
Fahrradstiel	5 %
Gas-Etagenheizung	5 %
Separate Wasserzähler (Gruppe I)	3 %
Dämmung der Außenflächen (Gruppen I – II)	10 %

oder Zuordnung wie folgt:

Gruppen I bis II:
Bei kompletter Sanierung eines Wohngebäudes incl. neuer Dämmung, neuer Elektroinstallation, neuer Bäder und neuer Heizungsanlage ist es zulässig, das Gebäude in die Gruppe IV einzustufen; es sind strenge Anforderungen zu stellen.

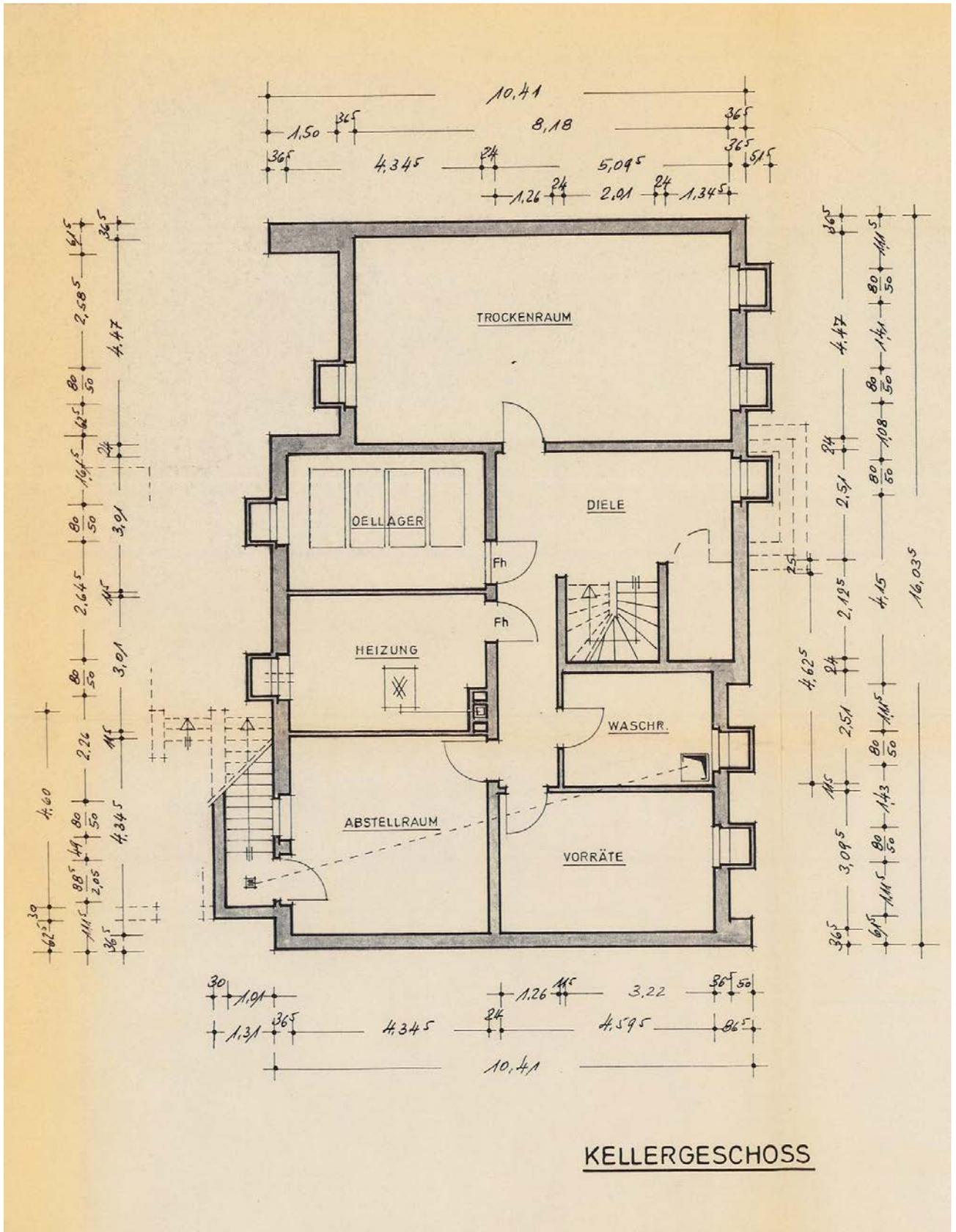
Abschläge:

Dachgeschosswohnungen mit erheblichen Schrägen, die die Stellflächen beeinträchtigen	5 %
Nicht abgeschlossene Wohnung	10 %
Fehlender Abstellraum	5 %
Einfache Ausstattung (Wohnung ohne Heizung oder Bad)	10 %
Fehlende Thermostatventile oder vergleichbare Einrichtungen	3 %
Fehlender Abstellraum für Fahrräder oder fehlender Trockenraum	3 %
Mangelnde Grundrissgestaltung (gefangene Räume, zusätzliches Zimmer außerhalb der abgeschlossenen Wohnung, vergleiche auch C. Abs. c)	3 – 10 %
Wohnungen in Außenortslagen und im Außenbereich	5 - 10 %
Für „einfache Wohnlage“ je nach Lage und Immission	5 - 10 %
Fehlende Isolierverglasung	3 %

F. Definition der Tabelle

Richtwerte:
Die Werte beziehen sich auf Wohnungen in normaler Wohnlage und mit normaler, baujahrstypischer Ausstattung als abgeschlossene Wohnung mit Zentralheizung und Bad/WC.
Abweichungen hiervon können durch Zu- und Abschläge nach Abschnitt E ausgeglichen werden.

5.9 Grundriss Keller



5.11 Flächenberechnung

5.12 Bruttogrundflächenberechnung

Wohnhaus

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche Geschossanteil (m ²)	Grundfläche Geschoss (m ²)	Erläuterung
1	KG	+	1,00	10,41	16,03	166,87	166,87	
1	EG	+	1,00	10,41	16,03	166,87	166,87	
1	DG	+	1,00	16,03	8,00	128,24	128,24	168
						Gesamtfläche	461,98	m²

Summe Gesamtfläche 461,98 m²

5.13 Wohnflächenberechnung

EG+DG														
Lfd. Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m ²)	Drempel (m)	auf Länge (m)	Dachneigung (°)	Abzug (m ²)	Wohnfläche Raumanteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	EG aus Berechnung	1	+	1,00			110,96					110,96	110,96	
1	DG Küche	2	+	1,00	3,05	4,10	12,50					10,58	10,58	
1	DG Bad	3	+	1,00	2,77	2,47	6,84	1,27	3,05	30,00	1,93	10,58	10,58	
1	DG Flur	4	+	1,00	1,51	5,86	8,85					5,00	5,00	
1	DG Wohnen	5	+	1,00	4,43	5,85	25,92	1,14	2,47	30,00	1,84	5,00	5,00	
1	DG Wohnen	5	+	1,00	2,65	3,68	9,75	1,05	5,85	30,00	4,81	21,11	21,11	
1	DG Wohnen	5	+	1,00	2,65	3,68	9,75	1,05	2,65	30,00	2,18	7,57	28,68	
1	DG Schlafen	6	+	1,00	3,64	3,58	13,03	1,05	2,65	30,00	2,18	7,57	28,68	
1	DG Schlafen	6	+	1,00	3,64	3,58	13,03	1,13	3,64	30,00	2,74	10,29	10,29	
1	Treppenabsatz	7	+	1,00	1,99	1,32	2,63					2,63	2,63	
Gesamtfläche												176,99	m²	
KG														
Lfd. Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m ²)	Drempel (m)	auf Länge (m)	Dachneigung (°)	Abzug (m ²)	Wohnfläche Raumanteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	aus Grundriss	1	+	1,00			89,00					89,00	89,00	
Gesamtfläche												89,00	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 265,99 m²														