Demo-Makler
Demostraße 444, 72631 Aichtal
Tel: 0711 - 55555551 Fax:
Email: demo@ihre-webseite-xyz123.de
Internet: www.ihre-webseite-xyz123.de

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch

Freistehendes Einfamilienhaus

Demostraße 1 in 51399 Burscheid

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 24.01.2025 ermittelt mit:

619.000,00 €

In Worten: Sechshundertneunzehntausend Euro

Zusammenfassung

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Aktenzeichen	AZ-12345
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	2000
Wohnfläche	155 m²
Auftragsanlass	Verkauf der Immobilie
Adresse Wertermittlungsobjekt	Demostraße 1, 51399 Burscheid
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Grundbuch	Amtsgericht Musterstadt | Bezirk Musterstadt | Band 08 | Blatt 12
Bestandsverzeichnis	LfdNr: 1 | Gemarkung Musterstadt | Flur 2199/1 | Flurstück 13 | Fläche 560 m² | Wohnhaus mit Freifläche
Wertermittlungsstichtag	24.01.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag

Bodenwert (rd.)	196.000,00 €
Sachwert (rd.)	619.000,00 €
Ertragswert (rd.)	578.000,00 €
Verkehrswert (rd.)	**619.000,00 €**
Sachwert (ohne boG)	620.614,35 €
Ertragswert (ohne boG)	579.129,30 €
Rohertragsvervielfältiger (RoE)	26,09
Reinertragsvervielfältiger (ReE)	30,61
Vergleichsfaktor (ohne BoG)	4.003,96 € / m² Wohnfläche

Inhalt:

Diese Textpassage entfällt selbstverständlich ebenfalls. 4

1. Einleitung 5

1.1 Auftrag 5

1.2 Erläuterungen zum Umfang 6

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte 6

2. Lage 7

2.1 Regionale Lage 7

2.2 Lokale Lage 11

3. Wertermittlungsobjekt 13

3.1 Grundstück 13

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen 15

4. Wertermittlung 18

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen 18

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 19

4.3 Verfahrenswahl und Begründung 21

5. Bodenwert 22

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung 22

5.2 Ermittlung des Bodenwerts 22

6. Sachwertverfahren 24

6.1 Allgemeine Grundlagen 24

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad 25

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile 32

6.4 Alterswertminderung 32

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen 35

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts 36

7. Ertragswertverfahren 36

7.1 Definitionen 36

7.2 Flächen und Erträge 38

7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger 42

7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts 43

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 44

8.1 Wegerecht 44

8.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 45

9. Verkehrswert 46
10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 48
Anhang A: Objektbilder 49
Anhang B: Anlagen 50
B.1 Liegenschaftskarte Skala 1:1000 50
B.2 Orthofoto Skala 1:1000 51
B.3 Bodenrichtwertkarte Skala 1:5000 52
B.4 Laermkarte Skala 1:18000 53
B.5 Hochwasserrisikokarte Skala 1:18000 54

Dieses Dokument dient als Beispielausgabe für eine Verkehrswertermittlung über die Plattform immobilien-wertermittlung.de und ist urheberrechtlich geschützt.

Jede Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung oder Veränderung bedarf der Zustimmung der ImmoInvent GmbH.

Bei Verwendung unserer Software können Sie das erzeugte Dokument mit einem Textverarbeitungsprogramm wie z.B. „Microsoft Word“ öffnen, und dieses bei Bedarf nachbearbeiten.

Es stehen verschiedene Ausgabe-Designs zur Verfügung. Zudem können Sie eigene Design-Vorlagen verwenden.

Diese Textpassage entfällt selbstverständlich ebenfalls.

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Max Mustermann Teststr.12 51121 Köln
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Max Mustermann Teststr.12 51121 Köln
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Verkauf der Immobilie
Aktenzeichen:	AZ-12345
Ortstermin:	15.01.2025
Teilnehmer Ortstermin:	Max Mustermann (Eigentümer), Max Mustergutachter

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nach Auskunft des Eigentümers am Ortstermin nicht vorhanden.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag:	24.01.2025
Qualitätsstichtag:	24.01.2025

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFlV.

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Musterstadt Grundbuchbezirk: Musterstadt Band: 08 Blatt: 12 Auszug vom: 24.01.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Musterstadt Katasteramt Auszug vom: 24.01.2025

Bebauungsplan	Bebauungsplan der Stadt Musterstadt Veröffentlichung: Abruf Datum: 24.01.2025

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Landkreis	Rheinisch-Bergischer Kreis
Stadt / Ort	Burscheid
Einwohner	ca. 19.000
Verkehrsanbindung	A1 und A3 in der Nähe, Regelmäßige Busverbindungen, Nächste S-Bahn-Station in Wermelskirchen
Fläche	ca. 30 km²
Bevölkerungsdichte	ca. 633 Einwohner/km²
Nächstgelegene Städte	Wermelskirchen, Leichlingen, Remscheid, Köln
Einrichtungen	Kindergärten, Einkaufszentren, Ärzte, Apotheken, Sporteinrichtungen
Schulen	Grundschule Burscheid, Realschule Burscheid, Gymnasium Burscheid
Nächstgelegener Flughafen	Flughafen Köln/Bonn, ca. 30 km entfernt.
Nächstgelegenes Krankenhaus	Krankenhaus Remscheid, ca. 10 km entfernt.

Burscheid ist eine Stadt im Rheinisch-Bergischen Kreis in Nordrhein-Westfalen, die sich durch ihre naturnahe Lage und eine gute Anbindung an die Metropolregion Rhein-Ruhr auszeichnet. Die Stadt liegt im Bergischen Land, einer waldreichen und hügeligen Region, die sich ideal für Freizeitaktivitäten im Freien eignet. Die Umgebung ist geprägt von einer Vielzahl an Wander- und Radwegen, die sowohl Einheimische als auch Touristen anziehen. Burscheid selbst hat eine charmante Innenstadt mit einer Mischung aus historischen und modernen Gebäuden, die zum Verweilen einlädt. Die Stadt hat eine lange Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht, was sich in der Architektur und den zahlreichen historischen Stätten widerspiegelt. Die zentrale Lage innerhalb des Rheinisch-Bergischen Kreises ermöglicht es den Bewohnern, sowohl die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend als auch die Vorteile einer urbanen Umgebung zu genießen. Die Nachbarstädte Wermelskirchen, Leichlingen und Remscheid sind schnell erreichbar und bieten zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur Autobahn A1 und A3 sowie durch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gut ausgebaut. Die Stadt hat sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Wohnort entwickelt, insbesondere für Familien und Pendler, die in den nahegelegenen Großstädten wie Köln und Düsseldorf arbeiten. Die Kombination aus einer hohen Lebensqualität, einer guten Infrastruktur und einer attraktiven Umgebung macht Burscheid zu einem begehrten Standort für Immobilien.

Wirtschaftliche Entwicklung:

Die wirtschaftliche Entwicklung in Burscheid ist durch eine Mischung aus traditionellem Handwerk und modernen Dienstleistungsunternehmen geprägt. Die Stadt hat in den letzten Jahren eine positive wirtschaftliche Entwicklung erfahren, die sich in der Ansiedlung neuer Unternehmen und der Schaffung von Arbeitsplätzen niederschlägt. Besonders hervorzuheben ist die Ansiedlung von mittelständischen Unternehmen, die in den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik und IT tätig sind. Diese Unternehmen tragen zur Stabilität des Arbeitsmarktes bei und bieten den Bewohnern der Stadt attraktive Beschäftigungsmöglichkeiten. Zudem hat die Stadtverwaltung verschiedene Initiativen ins Leben gerufen, um die lokale Wirtschaft zu fördern und die Ansiedlung neuer Betriebe zu unterstützen. Die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu größeren Städten wie Köln und Düsseldorf machen Burscheid zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, die von der Lage profitieren möchten. Die Stadt hat auch in die Infrastruktur investiert, um die Lebensqualität der Bürger zu erhöhen und die Attraktivität des Standorts zu steigern. Die wirtschaftliche Entwicklung wird zudem durch die hohe Ausbildungsquote und die gute Anbindung an Bildungseinrichtungen unterstützt, was zu einer gut ausgebildeten und motivierten Arbeitskraft führt. Die Stadt hat sich auch als Standort für innovative Start-ups etabliert, die in verschiedenen Branchen tätig sind und zur Diversifizierung der lokalen Wirtschaft beitragen. Insgesamt zeigt die wirtschaftliche Entwicklung in Burscheid eine positive Tendenz, die auch in den kommenden Jahren anhalten dürfte.

Verkehrsanbindung:

Burscheid ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Stadt liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A1, die eine schnelle Verbindung nach Köln und Dortmund ermöglicht. Zudem ist die A3 in kurzer Zeit erreichbar, was die Anbindung an das Ruhrgebiet und die Niederlande erleichtert. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien sichergestellt, die regelmäßig die umliegenden Städte anfahren. Die nächste S-Bahn-Station befindet sich in Wermelskirchen, die eine direkte Verbindung nach Köln bietet. Die Stadt ist somit sowohl für Pendler als auch für Reisende gut erreichbar.

Altersstruktur:

Die Altersstruktur in Burscheid ist ausgewogen, mit einem hohen Anteil an jungen Familien und einer wachsenden Zahl von Senioren. Die Stadt bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen, was zu einer hohen Lebensqualität beiträgt.

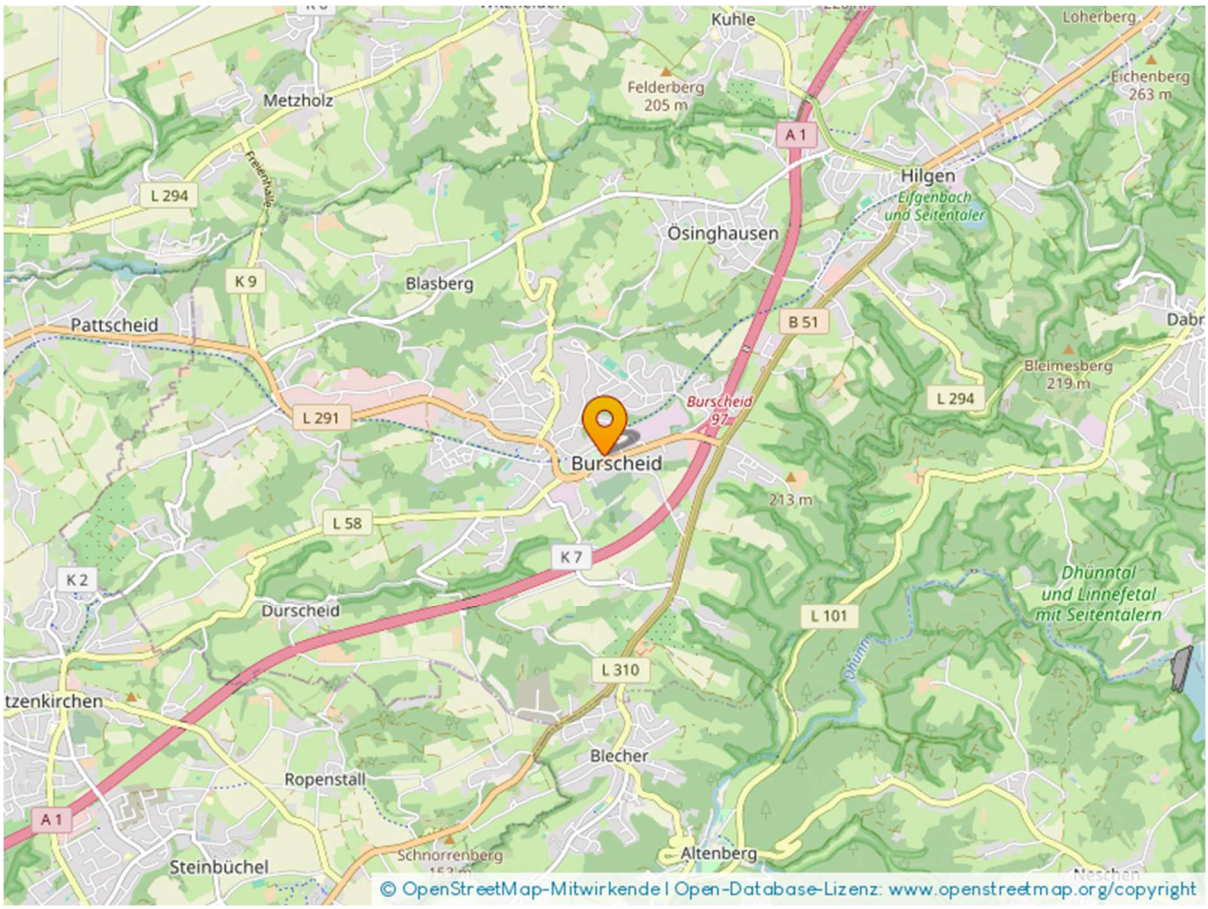
Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation

Die sozioökonomische Struktur in Burscheid ist vielfältig und geprägt von einer Mischung aus verschiedenen Altersgruppen und sozialen Schichten. Die Stadt hat eine hohe Lebensqualität, die sich in der Zufriedenheit der Bürger widerspiegelt. Die Bevölkerung ist überwiegend deutsch, jedoch gibt es auch eine wachsende Anzahl von Migranten, die zur kulturellen Vielfalt der Stadt beitragen. Die Altersstruktur ist ausgewogen, mit einem hohen Anteil an jungen Familien, die in Burscheid ein Zuhause suchen. Die Stadt bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, die insbesondere für Familien attraktiv sind. Die soziale Infrastruktur ist gut ausgebaut, mit zahlreichen Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren. Die Bürger engagieren sich aktiv in verschiedenen Vereinen und Organisationen, was zu einem starken Gemeinschaftsgefühl beiträgt. Die Kriminalitätsrate ist niedrig, was Burscheid zu einem sicheren Wohnort macht. Die Stadt hat sich in den letzten Jahren auch als Standort für soziale Projekte etabliert, die sich um die Integration von Migranten und die Unterstützung von benachteiligten Gruppen kümmern.

Entwicklung Grundstücksmarkt:

Der Grundstücksmarkt in Burscheid hat in den letzten Jahren eine positive Entwicklung erfahren. Die Nachfrage nach Wohnraum ist gestiegen, was zu einem Anstieg der Immobilienpreise geführt hat. Besonders begehrt sind Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in ruhigen Wohnlagen. Die Stadt hat verschiedene Neubauprojekte initiiert, um dem gestiegenen Bedarf gerecht zu werden. Die Entwicklung des Grundstücksmarktes wird durch die gute Anbindung an die umliegenden Städte und die hohe Lebensqualität in Burscheid begünstigt. Investoren zeigen Interesse an der Stadt, was zu einer weiteren Belebung des Marktes führt. Die Stadtverwaltung hat zudem Maßnahmen ergriffen,

um die Entwicklung von Wohnraum zu fördern und gleichzeitig die Umwelt zu schützen. Insgesamt zeigt der Grundstücksmarkt in Burscheid eine positive Tendenz, die auch in den kommenden Jahren anhalten dürfte.



Demostraße 1, Burscheid - Regionale Lage

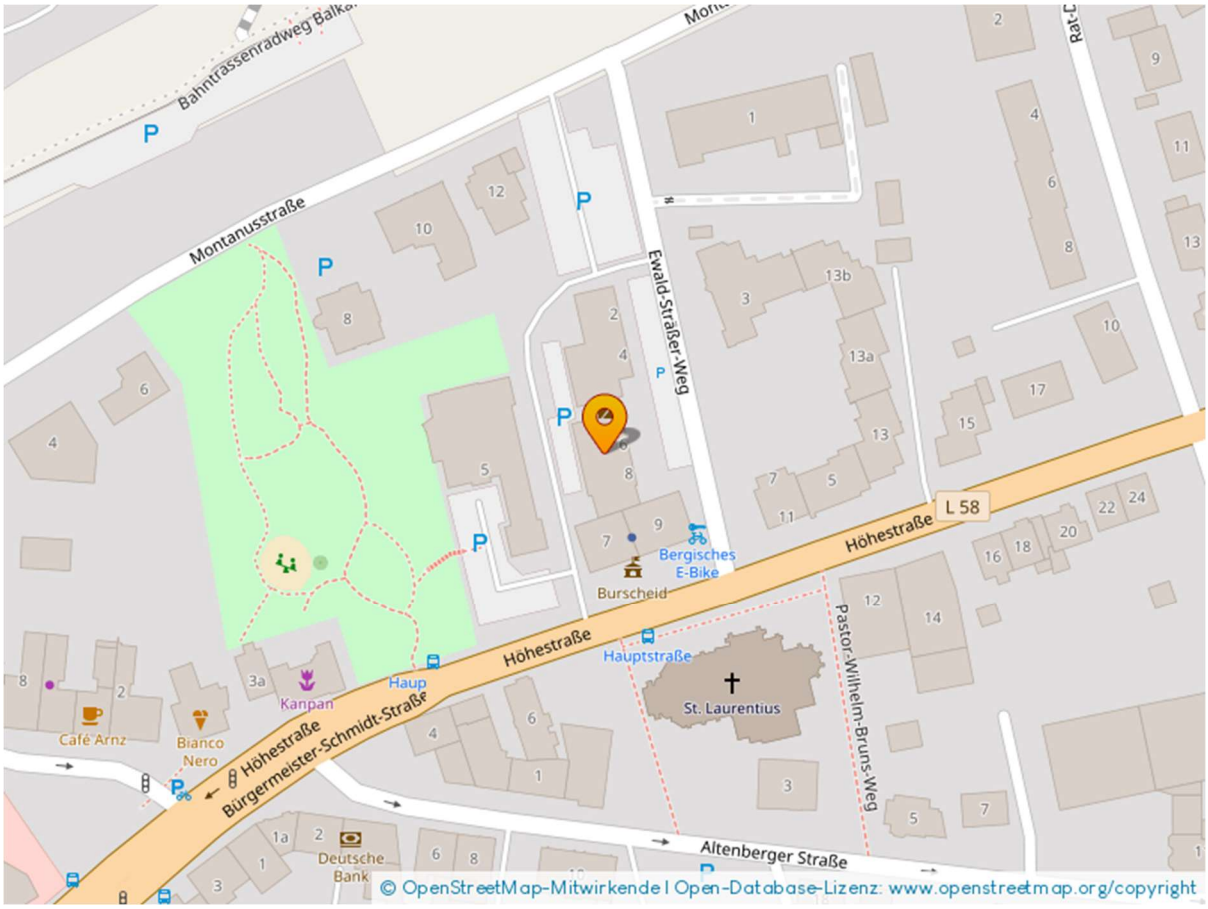
2.2 Lokale Lage

Lage im Ort	Ruhige Wohnlage, 1,5 km zum Ortskern, gute Anbindung an ÖPNV.
Fußläufig erreichbar	Bäcker, Lebensmittelgeschäft, Bushaltestelle, Spielplatz, Sporteinrichtungen
Öffentlicher Personennahverkehr	Busverbindungen in alle umliegenden Gemeinden, S-Bahn Anschluss
Nachbarbebauung	Die Immobilie liegt in einem reinen Wohngebiet
Bildungseinrichtungen	Grundschule in unmittelbarer Umgebung
Baugrund- und Bodenverhältnisse	Normal tragfähiger Baugrund ohne wertbeeinflussende Faktoren.

Die Demostraße 1 liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Burscheid, das sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine gute Anbindung an die Infrastruktur auszeichnet. Die Entfernung zum Ortskern beträgt etwa 1,5 Kilometer, was eine schnelle Erreichbarkeit von Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten ermöglicht. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bieten. Lebensmittelgeschäfte sind in etwa 1 Kilometer Entfernung erreichbar, was den täglichen Einkauf erleichtert. Schulen sind ebenfalls in der Nähe, sodass Familien von einer kurzen Anfahrtszeit profitieren. Die Umgebung ist von viel Grün geprägt, was zu einer hohen Lebensqualität beiträgt. Die Nachbarschaft ist ruhig und familienfreundlich, was den Standort besonders attraktiv macht.

Lokaler Grundstücksmarkt:

Der lokale Grundstücksmarkt in der Umgebung der Demostraße zeigt eine steigende Nachfrage nach Wohnraum. Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren gestiegen, was auf die Beliebtheit des Stadtteils zurückzuführen ist. Die gute Anbindung an die Innenstadt und die ruhige Wohnlage machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien und Pendler. Neubauprojekte und Sanierungen von Bestandsimmobilien tragen zur weiteren Belebung des Marktes bei.



Demostraße 1, Burscheid - Lokale Lage

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Musterstadt
Bezirk:	Musterstadt
Band:	08
Blatt:	12
Letze Änderung:	23.12.2023
Datum Auszug:	24.01.2025

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
1	Musterstadt	2199/1	13	Wohnhaus mit Freifläche	560 m²

Summe Flächen: **560 m²**

Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation	Das Grundstück ist vollständig mit Wasser-/ Abwasser und Kabelanschluss erschlossen
Straßenausbau	vollständig ausgebaut, Gehwege beidseits vorhanden
Emissionen/Immissionen	Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentliche Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.
Miet- und Pachtverhältnisse	nicht vorhanden

Laut Grundbuchauszug vom 24.01.2025: Das Flurstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut und nur für diese Art der Bebauung geeignet.

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	nicht vorhanden
Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten	Es besteht ein Wegerecht zur Überfahrt in das dahinterliegende Grundstück 1220/14
nicht eingetragene Rechte / Lasten	nicht vorhanden

Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan	Das Objekt liegt im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplans
Entwicklungszustand	Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
Flächennutzungsplan	Der Bereich des Bewertungsobjekts liegt im Flächennutzungsplan der Stadt Musterhausen und ist als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen.
Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz
Bodenbelastungen / Altlasten	Es wurden keine Auskünfte über Bodenbelastungen oder Altlasten eingeholt.

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	2000
Wohnfläche	155 m²
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	2
Bedachung	Walmdach, ausgebaut
Garage(n):	Garage(n) außerhalb des Gebäudes (Einzel-/Mehrfachgarage)
Nutzfläche Garage:	30 m²
Baujahr Garage(n):	2000

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Terrasse	Zum Freibereich hin gibt es eine Terrasse mit einer Größe von ca. 60 m². In diesem Bereich sind Natursteine verlegt.
Außentreppe	Es existiert eine Außentreppe mit 25 Stufen.
Kamin	Als zusätzliche Wärmequelle dient ein offener Kamin.
Weiterer Balkon	Zudem verfügt das Gebäude über einen weiteren Balkon mit einer Fläche von 22 m². Die Absturzsicherung wird durch ein Geländer aus Stahl gewährleistet.
Vordach	Ein Vordach aus Echtglas dient als Witterungsschutz im Zugangsbereich.
Gauben	Das Gebäude verfügt über Satteldachgauben mit einer Frontfläche von 15 m².
Markise	Zur Verschattung existiert eine Markise bis 2,5 Meter.
Balkon	Der Balkon hat eine Fläche von 26 m². Die Absturzsicherung wird durch ein Geländer aus Holz gewährleistet.

Das massiv errichtete Gebäude hat 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss (Kniestock ca. 0,8 Meter). Der Keller wurde ebenfalls ausgebaut (zu gewerblichen Zwecken).

Das Gebäude hat den baujahrestypischen Grundriss eines Reihenhauses und ist die typischerweise zur Wohnnutzung einer Familie vorgesehen. Das Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut, die Deckenhöhe ist mit 2,21 Metern (laut Baugesuch) im DG nicht

zeitgemäß. Der Keller wurde zur gewerblichen Nutzung mit einem Elektrobetrieb ausgebaut.

Die Deckenhöhe beträgt hier 2,30 Meter.

Im Jahr 2010 wurde die Dacheindeckung erneuert. Eine Dämmung wurde nicht angebracht. Eine Besonderheit ist die übergroße Garage mit direktem Zugang zum Keller und die über der Garage befindliche Terrasse.

Gebäudetechnik

Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung über Gasbrenner im UG
Heizung	Gas-Einzelofen im EG mit Luftheizung einzelner Zimmer
Belüftung	Klimaanlage

Es wird von einem funktionsfähigen Zustand der Sanitäranlagen ausgegangen. Im Keller gibt es eine Toilette mit Hebeanlage und auch eine Dusche. Im ausgebauten Dachgeschoss gibt es ein nachträglich installiertes WC. Im EG gibt es eine Gästetoilette und im OG ein Badezimmer.

Der Zählerschrank wurde erneuert, die Elektroinstallation ist 3-adrig. Im OG und DG gibt es Unterverteiler.

Innenausstattung / Einrichtung

Das Gebäude ist in einem ordentlichen, dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand.

Durchgeführte Modernisierungen

2010	Neu verlegtes Parkett im EG
2010	Dacheindeckung
2011	Fenstermodernisierungen

Im Jahr 2010 wurden im Rahmen eines Nutzerwechsels diverse Modernisierungen vorgenommen (z.B. neues Parkett im EG, neue Fenster). Die Fenster wurden ab 2011 Zug um Zug erneuert. Das Dach hat eine neue Eindeckung erhalten.

Reparaturstau / Schäden

Bei der Besichtigung konnten keine wesentliche Baumängel oder Reparaturstau festgestellt werden. Eine Funktionsprüfung erfolgte nicht.

Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei erreichbar. Es ist eine Außentreppe mit 25 Stufen vorhanden.

Energieeffizienz / Energieausweis

Zum Zeitpunkt der Besichtigung konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli

2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der

Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Wertermittlungsobjekt der Sachwert der baulichen Anlagen maßgeblich. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben ist beim Wertermittlungsobjekt auch die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential relevant. Es wird deshalb das Ertragswertverfahren als zweites Verfahren zur Stützung der Plausibilität verwendet.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	530 m²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	370,00 €/m²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis
Bodenrichtwertnummer	1067
Gutachterausschusskennziffer	32300
Gemeinde	Burscheid
Umrechnungstabellen	https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/lgd/brw//LGDBR_2_0532300_.pdf
Quelle	Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de),dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
BTR. Zustand	e/k-frei;kanalanschl.-frei	e/k-frei;kanalanschl.-frei	x 1
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	x 1
Nutzung	Mischgebiete	Mischgebiete	x 1
Stichtag	2024-01-01	24.01.2025	x 1
Vollgeschosse	II-IV	II-IV	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 370,00 €/m²

Gesamtfläche 530 m² x 370,00 €/m² **196.100,00 €**

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (530 m²) x Bodenrichtwert (370.0 €/m²) **= 196.100,00 €**

6. Sachwertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu

Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

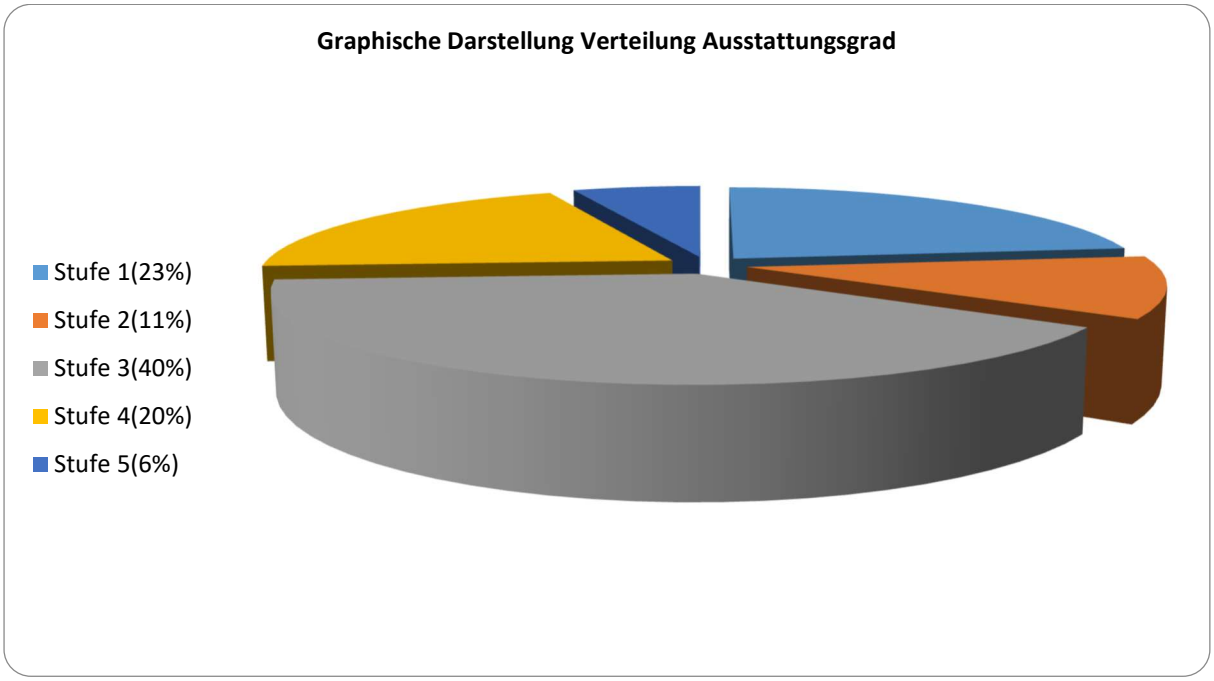
Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	50,38 m²
1.Obergeschoss	50,38 m²
Erdgeschoss	50,38 m²
Keller	50,38 m²
Brutto-Grundfläche (Summe)	201,52 m²

Garage(n)	Fläche
Garage(n)	34,5 m²
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	34,5 m²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewich-tung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	**Stufe 2**	**Stufe 3**	**Stufe 4**	**Stufe 5**
Außenwände	23%	100%				
Dach	15%				100%	
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%			100%		
Deckenkonstrukt./Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%				100%	
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%			100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%					100%
Summe	**100%**	**23%**	**11%**	**40%**	**20%**	**6%**



Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 1 (100%)	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 4 (100%)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 2 (100%)	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4 (100%)	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 5 (100%)	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.11	Stufe 1 655 €	Stufe 2 725 €	Stufe 3 835 €	Stufe 4 1005 €	Stufe 5 1260 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		**Kostenkennwert nach NHK 2010**
Standardstufe 1	23% x 655,00 €/m²	150,65 €
Standardstufe 2	11% x 725,00 €/m²	79,75 €
Standardstufe 3	40% x 835,00 €/m²	334,00 €
Standardstufe 4	20% x 1.005,00 €/m²	201,00 €
Standardstufe 5	6% x 1.260,00 €/m²	75,60 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		**841,00 €**

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex. Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das IV. Quartal 2024.

Baupreisindex: **130,8** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=90,1) auf das Basisjahr 2021(=127,0) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$Baupreisindex\ Faktor\ =\ 130{,}8\ *\ \frac{127}{90{,}1\ *\ 100} =\ 1{,}844$$

Baupreisindex Faktor	1,844

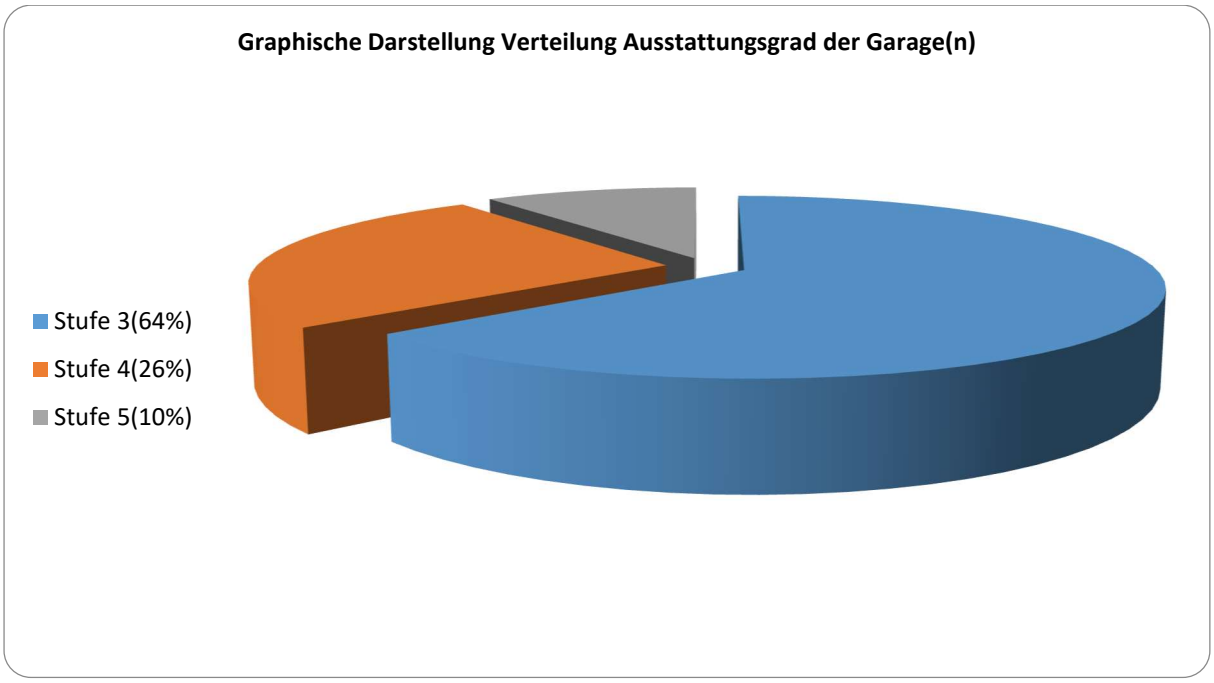
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		841,00 €/m²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,844	1.550,80 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag **312.517,22 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.550,80 € x 201,52 m²

Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

Kostengruppe	Gewich-tung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	**Stufe 4**	**Stufe 5**
Außenwände	23%	100%		
Konstruktion	23%	100%		
Dach	15%		100%	
Fenster/Außentüren	11%		100%	
Fußböden	18%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	10%			100%
Summe	**100%**	**64%**	**26%**	**10%**



Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades der Garage(n)

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	offene Konstruktion
Konstruktion	
Standardstufe 3 (100%)	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 4 (100%)	Flachdachausbildung; Wärmedämmung
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 4 (100%)	einfache Metallgitter begrünte Metallgitter, Glasbausteine
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Beton
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 5 (100%)	Video- und zentrale Alarmanlage; Beschallung; Parksysteme für drei oder mehr PKW übereinander; aufwendigere Aufzugsanlagen

Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	Stufe 3 245 €	Stufe 4 485 €	Stufe 5 780 €

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 3	64% x 245,00 €/m²	156,80 €
Standardstufe 4	26% x 485,00 €/m²	126,10 €
Standardstufe 5	10% x 780,00 €/m²	78,00 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		**360,90 €**

Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor		1,844
Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010		360,90 €/m²
Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x 1,844	665,50 €/m²
Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag		**22.959,75 €**
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 665,50 € x 34,5 m²		

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Fläche	
Satteldachgaube(n)	Frontfläche: 15 m²	41.000,00 €
Balkon mit Holzgeländer	Fläche: 26 m²	37.000,00 €
Balkon mit Stahlgeländer	Fläche: 22 m²	31.000,00 €
Vordach aus Echtglas		1.500,00 €
Terrasse - Boden: Natursteine	Fläche: 60 m²	22.300,00 €
Markise bis 2,5 Meter		1.200,00 €
Offener Kamin		6.350,00 €
Außentreppe	Stufen: 25	19.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		**159.350,00 €**

6.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 25 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **10 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das

relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 10 Modernisierungspunkten bei 18.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (31.25%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$Restnutzungsdauer = \frac{a * Alter^2}{Gesamtnutzungsdauer} - b * Alter + c * Gesamtnutzungsdauer$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{0{,}4320 * 25\,Jahre^2}{80} - 0{,}9540 * 25\,Jahre + 0{,}9811 * 80\,Jahre = 58\,Jahre$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **58 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	2000
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	55 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	58 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$Alterswertminderung = \frac{(Gesamtnutzungsdauer - Restnutzungsdauer) * 100}{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$Alterswertminderung = \frac{(80\,Jahre - 58\,Jahre) * 100}{80\,Jahre} = 27{,}5\%\ der\ Herstellungskosten$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **27,5% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage(n)

Das Wertermittlungsobjekt ist 25 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$Restnutzungsdauer\ Garage(n) = Gesamtnutzungsdauer\ Garage(n) - Alter\ Garage(n)$$

Daraus ergibt sich

$$Restnutzungsdauer\ Garage(n) = 60\ Jahre - 25\ Jahre = 35\ Jahre$$

Die Restnutzungsdauer der Garage(n) beträgt somit **35 Jahre**.

Baujahr der Garage(n)	2000
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre

Alterswertminderung Garage

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$Alterswertminderung = \frac{(GND\ Garage - RND\ Garage) * 100}{GND\ Garage}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$Alterswertminderung = \frac{(60\ Jahre - 35\ Jahre) * 100}{60\ Jahre} = 41{,}67\%\ der\ Herstellungskosten$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **41,67% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	312.517,22 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 159.350,00 €
	471.867,22 €
Alterswertminderung 27,5%	= 129.763,49 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n)	22.959,75 €
Alterswertminderung 41,67%	= 9.567,33 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	471.867,22 €
Alterswertminderung 27,5%	- 129.763,49 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 22.959,75 €
Alterswertminderung 41,67%	- 9.567,33 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	355.496,15 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 17.774,81 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	**373.270,96 €**

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	373.270,96 €
Bodenwert	+196.100,00 €
Vorläufiger Sachwert	569.370,96 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,09
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	**620.614,35 €**

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **620.614,35 €**.

7. Ertragswertverfahren

7.1 Definitionen

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise marktüblich erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

7.2 Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeit-raum	Fläche	Tatsäch. Mietertrag	Marktübl. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Haupthaus	Wohn-einheit	Monat	155 m²	0,00 €	1.850,00 €	22.200,00 €

Jahresrohertrag **22.200,00 €**

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Wohnungen, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen je Wohngebäude" laut ImmoWertV verwendet.

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

230,00 €	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
30,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Um die Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungsstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungsstichtag	24.01.2025
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2024
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	120,2
Anpassungsfaktor (120,2 / 77,1)	**= 1,5590**

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird anschließend mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern * 1,5590	= 359,00 €
30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5590	= 47,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

1 Wohneinheit(en)	zu je 359,00 €	359,00 € / Jahr
2 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 47,00 €	94,00 € / Jahr
Verwaltungskosten / Jahr		**453,00 €**

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. §19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

9,00 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die Anpassung der Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,5590** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5590	= 14,00 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5590	= 106,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

2 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 106,00 €	212,00 € / Jahr
155 m² Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude	zu je 14,00 €/m²	2.170,00 € / Jahr
Instandhaltungskosten / Jahr		**2.382,00 €**

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

22.200,00 € Jahresrohertrag x 2%	444,00 € / Jahr
Mietausfallwagnis / Jahr	**444,00 €**

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, und nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal	0,00 € / Jahr
Betriebskosten / Jahr	**0,00 €**

Summe Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	453,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	2.382,00 €
Mietausfallwagnis / Jahr	444,00 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	**3.279,00 €**

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **2,8% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 196.100,00 € x 2,8%	5.490,80 €
Bodenwertverzinsung	**5.490,80 €**

7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **58 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$Vervielfältiger = \frac{(1 + LSZ)^{RND} - 1}{(1 + LSZ)^{RND} * LSZ}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 58 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **2,8 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$Vervielfältiger = \frac{(1 + 0{,}0280)^{58} - 1}{(1 + 0{,}0280)^{58} * 0{,}0280}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 28,52**.

7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	22.200,00 €
Bewirtschaftungskosten	-3.279,00 €
Jahresreinertrag	18.921,00 €
Bodenwertverzinsung (196.100,00 € x 2,8%)	-5.490,80 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	13.430,20 €
Vervielfältiger	x 28,52
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	383.029,30 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	383.029,30 €
Bodenwert	+196.100,00 €
Vorläufiger Ertragswert	**579.129,30 €**

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Es wurde keine pauschale Erfassung vorgenommen.

8.1 Wegerecht

Berechnung des mit einem Wegerecht belasteten Grundstücks (ohne Zahlungsausgleich)

Das Grundstück ist mit einem Wegerecht belastet, das in Abzug zu bringen ist.

Größe der betroffenen Fläche	15 m²
Bodenrichtwert	370,00 €
Umfang der Beeinträchtigung (Abschlag)	25%

Berechnung der Abschlaghöhe

Größe der betroffenen Fläche	15 m²
* Bodenrichtwert	* 370,00 €
Bodenwert der betroffenen Fläche (unbelastet)	5.550,00 €
x Abschlag für den Umfang der Beeinträchtigung	x 25%
Vorläufige Höhe des Abschlags wegen des Wegerechts	1.387,50 €
x Anpassungsfaktor Berücksichtigung allg. Wertverhältnisse	x 1
Höhe des Abschlags wegen des Wegerechts	**1.387,50 €**

8.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	+/- 0,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	-1.387,50 €
Summe	**-1.387,50 €**

9. Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	373.270,96 €
Bodenwert	+196.100,00 €
Vorläufiger Sachwert	**569.370,96 €**
Marktanpassung	+51.243,39 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-1.387,50 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	**619.226,85 €**

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	383.029,30 €
Bodenwert	+196.100,00 €
Vorläufiger Ertragswert	**579.129,30 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-1.387,50 €
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	**577.741,80 €**

Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Das Ertragswertverfahren wurde als stützendes Wertermittlungsverfahren angewandt.

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Burscheid, Demostraße 1 wird deshalb auf:

619.000,00 €

(In Worten: Sechshundertneunzehntausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Stuttgart, den 24.01.2025
(Ort, Datum)

(Max Mustergutachter)

10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch - Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414)

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetztes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG: Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.Juli.2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a) einschließl. Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

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

Anhang A: Objektbilder

Demostraße 1, Burscheid - Bild 1

Anhang B: Anlagen

B.1 Liegenschaftskarte Skala 1:1000

Liegenschaftskarte ALKIS NW Grundrissdaten, Demostraße 1 , 51399 Burscheid

Quelle: Geoportal NRW – ALKIS NW Grundrissdaten OpenData dl-de/by-2-0 nicht amtlich, Druckmaßstab A4 ca. 1:1000

Flurstücksnummer:	522	Abrufdatum:	24.01.2025 09:13:16 Uhr
Amtliche Fläche:	1 535,00 qm	Bereitstellung durch:	ImmoInvent GmbH – ImmoData24.de
Flurstück Aktualität:	10.01.2018		

B.2 Orthofoto Skala 1:1000

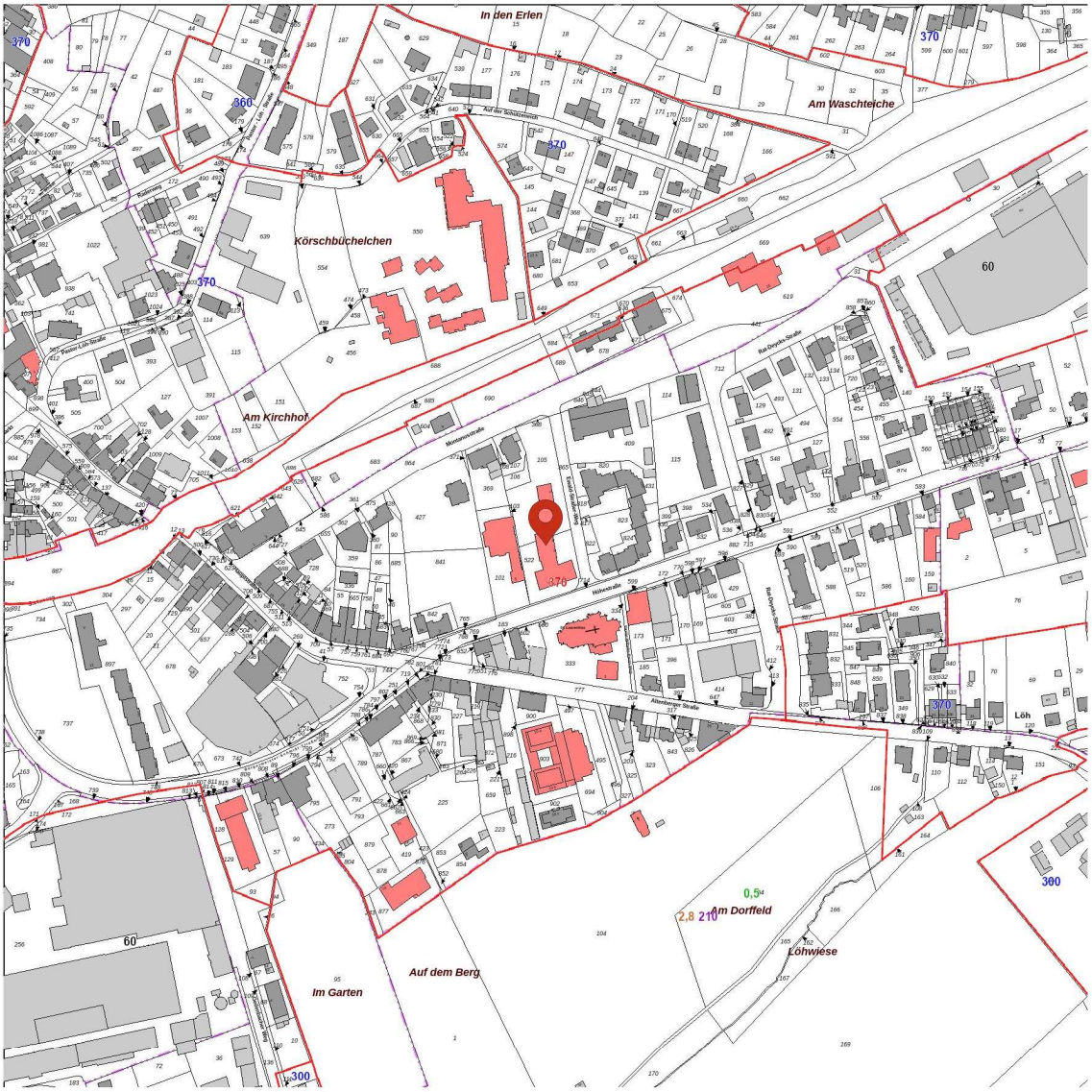
Digitales Orthofoto, Demostraße 1 , 51399 Burscheid

Quelle: Geoportal NRW - Digitale Orthophotos OpenData dl-de/by-2-0 nicht amtlich, Druckmaßstab A4 ca. 1:1000

Bildflugdatum:	02.03.2023	Bereitstellung durch:	ImmoInvent GmbH - ImmoData24.de
Abrufdatum:	24.01.2025 09:13:26 Uhr		

B.3 Bodenrichtwertkarte Skala 1:5000

Karte Bodenrichtwertzonen, Demostraße 1 , 51399 Burscheid



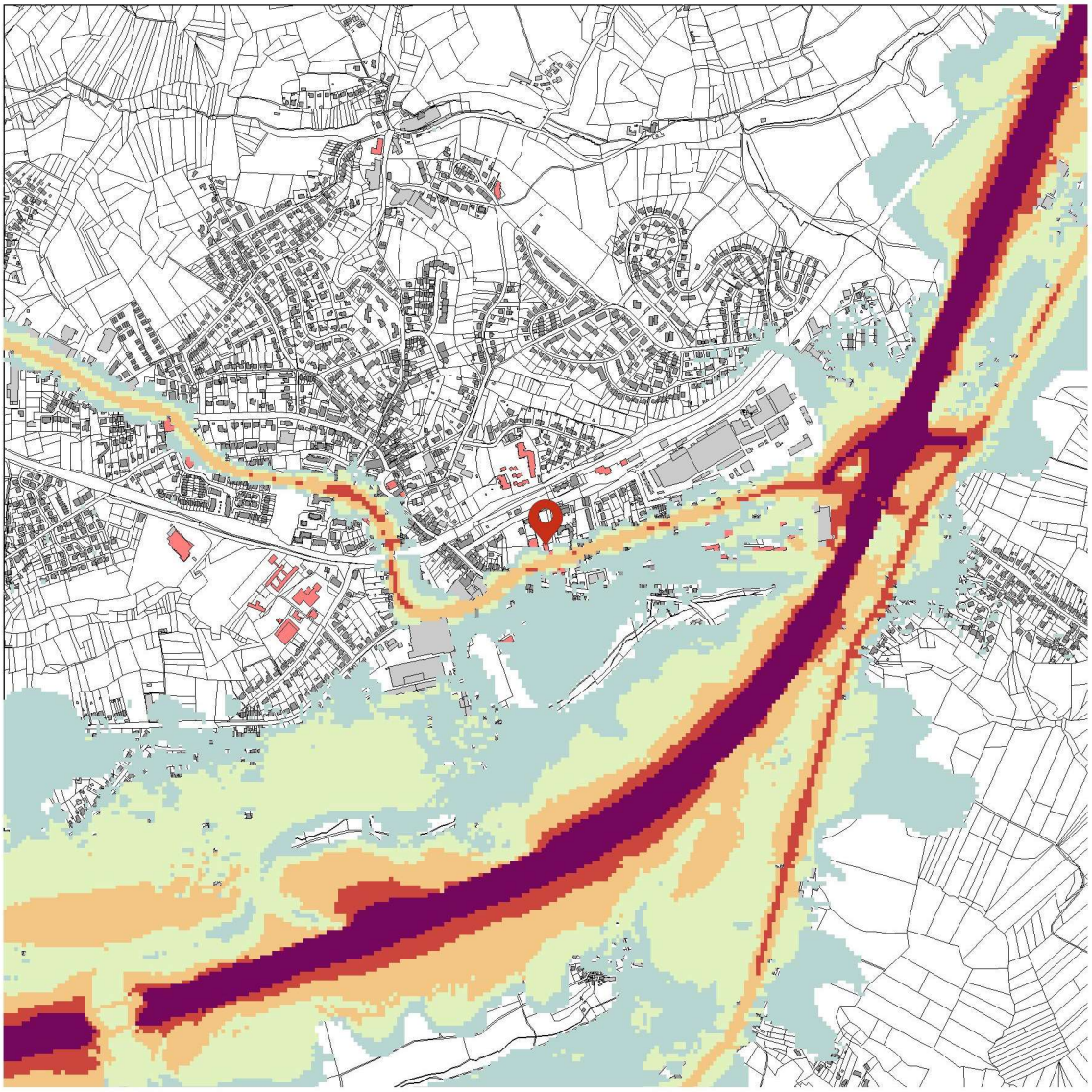
Quelle: Geoportal NRW - Bodenrichtwertzonen OpenData dl-de/by-2-0 nicht amtlich, Druckmaßstab A4 ca. 1:5000

Veröffentlicht durch: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

Stichtag:	01.01.2024	Bereitstellung durch:	ImmoInvent GmbH - ImmoData24.de
Abrufdatum:	24.01.2025 09:13:24 Uhr		

B.4 Laermkarte Skala 1:18000

Lärmkarte, Demostraße 1 , 51399 Burscheid



Quelle: Geoportal NRW - Lärmkarte NRW OpenData dl-de/by-2-0 nicht amtlich, Druckmaßstab A4 ca. 1:18000

Nachtpegel Strasse:	kein Daten	Nachtpegel Industrie:	kein Daten
Nachtpegel Schiene:	kein Daten	Abrufdatum:	24.01.2025 09:13:35 Uhr
Nachtpegel Flugverkehr:	kein Daten	Bereitstellung durch:	ImmoInvent GmbH - ImmoData24.de

B.5 Hochwasserrisikokarte Skala 1:18000

Hochwasser-Risikokarte, Demostraße 1 , 51399 Burscheid

Quelle: Geoportal NRW - Hochwasser-Risikokarte NRW OpenData dl-de/by-2-0 nicht amtlich, Druckmaßstab A4 ca. 1:18000

nicht als Überschwemmungsgebiet klassifiziert

Abrufdatum: 24.01.2025 09:13:34 Uhr

Bereitstellung durch: ImmoInvent GmbH - ImmoData24.de