

**Sibylle Haas**

staatl. gepr. Immobilien-Bewertungsfachfrau  
für bebaute und unbebaute Grundstücke (IMI)  
staatl. gepr. Immobilien-Fachwirtin (IMI)  
Dipl.-Geographin

Alter Traßweg 8  
51427 Bergisch Gladbach

---

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert des bebauten Grundstück  
Von-Galen-Str. ■■■, 48712 Gescher



Der Verkehrswert  
zum Wertermittlungsstichtag 01.06.2006 beträgt

**120.000,- EUR**

Dieses Gutachten umfasst (inkl. Anlagen ) 36 Seiten

# INHALT

<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>	<b>1</b>
1.1 GEGENSTAND DES AUFTRAGS.....	1
1.2 NENNUNG DES AUFTRAGGEBERS .....	1
1.3 ORTSBESICHTIGUNG.....	1
1.4 UNTERLAGEN .....	1
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....</b>	<b>2</b>
2.1 GRUNDSTÜCK .....	2
2.2 GRUNDBUCHBEZEICHNUNGEN .....	2
2.3 KATASTERBEZEICHNUNGEN .....	2
2.4 GRÖÖE DES GRUNDSTÜCKS .....	2
2.5 EINHEITSWERT .....	3
2.6 BRANDVERSICHERUNGSWERT.....	3
2.7 VERGLEICHBARE GRUNDSTÜCKE .....	3
2.8 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG.....	3
<b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>4</b>
3.1 BESCHREIBUNG DES GRUND UND BODENS .....	4
3.1.1 <i>Entwicklungszustand gem. § 4 WertV</i> .....	4
3.1.2 <i>FNp, B-Plan, V&amp;E-Plan</i> .....	4
3.1.3 <i>Rechte und Belastungen</i> .....	4
3.1.4 <i>tatsächlicher Erschließungszustand</i> .....	4
3.1.5 <i>Abgaben- und beitragspflichtiger Zustand</i> .....	4
3.1.6 <i>Wartezeiten</i> .....	4
3.1.7 <i>Bodenbeschaffenheit</i> .....	4
3.1.8 <i>Grundstücksgestalt</i> .....	4
3.1.9 <i>Lage</i> .....	5
3.1.10 <i>Sonstiges</i> .....	5
3.2 BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES .....	6
3.2.1 <i>Allgemeines</i> .....	6
3.2.2 <i>Rohbau</i> .....	6
3.2.3 <i>Haustechnik</i> .....	7
3.2.4 <i>Ausstattung</i> .....	7
3.2.5 <i>Außenanlagen</i> .....	7
3.2.6 <i>Besondere Bauteile / Einrichtungen</i> .....	8
3.2.7 <i>Sonstige Anlagen</i> .....	8
3.2.8 <i>Baulicher Zustand</i> .....	9
3.2.9 <i>Investitionen Dritter</i> .....	9
<b>4. WERTBESTIMMENDE TECHNISCHE DATEN .....</b>	<b>10</b>
4.1 GRZ (GRUNDFLÄCHENZAHL) - BEWERTUNGSGRUNDSTÜCK.....	10
4.2 GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL) - BEWERTUNGSGRUNDSTÜCK .....	10
4.3 WOHNFLÄCHE / NUTZFLÄCHE - BEWERTUNGSGRUNDSTÜCK .....	11
4.4 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE NACH DIN 277 .....	12
4.5 ALTERSWERTMINDERUNG NACH ROSS.....	12
<b>5. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>13</b>
5.1 ALLGEMEINES ZU VERKEHRSWERT UND PREIS .....	13
5.2 MÖGLICHE WERTERMITTLUNGSVERFAHREN.....	13
5.3 AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....	13
<b>6. SACHWERTVERFAHREN .....</b>	<b>15</b>
6.1 PARAMETER BEI DER ERMITTLUNG DES BODENWERTES .....	15
6.1.1 <i>Bodenrichtwert</i> .....	15
6.1.2 <i>Bewertungsgrundlagen</i> .....	15
6.1.3 <i>Wertbeeinflussende Abweichungen</i> .....	15
6.2 ERMITTLUNG DES BODENWERT .....	16

---

6.3	PARAMETER BEI DER ERMITTLUNG DES SACHWERTVERFAHRENS.....	16
6.3.1	<i>Normalherstellungskosten</i> .....	16
6.3.2	<i>Baunebenkosten</i> .....	16
6.3.3	<i>Technische Wertminderung</i> .....	17
6.3.4	<i>Sonstige wertbeeinflussende Umstände</i> .....	17
6.3.5	<i>Marktanpassungsfaktor</i> .....	17
6.4	SACHWERTERMITTLUNG .....	18
<b>7.</b>	<b>ERTRAGSWERTVERFAHREN.....</b>	<b>19</b>
7.1	PARAMETER BEI DER ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTS.....	19
7.1.1	<i>Jahresrohertrag</i> .....	19
7.1.2	<i>Bewirtschaftungskosten</i> .....	19
7.1.3	<i>Liegenschaftszinssatz</i> .....	19
7.1.4	<i>Restnutzungsdauer</i> .....	19
7.1.5	<i>Sonstige wertbeeinflussende Umstände</i> .....	19
7.2	ERTRAGSWERTERMITTLUNG .....	20
<b>8.</b>	<b>ERGEBNIS / VERKEHRSWERT (MARKTWERT).....</b>	<b>21</b>
	<b>ANLAGE 1 LAGEPLAN.....</b>	<b>22</b>
	<b>ANLAGE 2: PLÄNE UND SCHNITTE .....</b>	<b>23</b>
	<b>ANLAGE 3: FOTOS.....</b>	<b>30</b>



## 2. Allgemeine Angaben zum Grundstück

### 2.1 Grundstück

Land	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Borken
Stadt	Gescher
Straße	Von-Galen-Str. ■
Grundstücksart	mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück
Art der Nutzung	bisher: wohnen bzw. gewerbliche Nutzung künftig: wohnen
Erbbauberechtigte	Keine

### 2.2 Grundbuchbezeichnungen

Grundbuchdaten	gemäß unbeglaubigtem Ausdruck vom 18.03.2005	
Deckblatt	Amtsgericht: Grundbuch von: Band: Blatt:	Borken Gescher  57
Bestandsverzeichnis	laufende Nr. Gemarkung Flur: Flurstück: Größe: Wirtschaftsart und Lage:	6 Gescher ■ ■ 336 m <sup>2</sup> Von-Galen-Str. ■, Gebäude- und Freifläche
Abteilung 1	Unter der laufenden Nr. 1 ist ■ als Eigentümer eingetragen.	
Abteilung 2	Keine	
Abteilung 3	Keine	

### 2.3 Katasterbezeichnungen

Maßstab:	1:1.000
Gemarkung	Gescher
Flur	■
Flurstück	■

### 2.4 Größe des Grundstücks

Grundstücksgröße	336 m <sup>2</sup>
------------------	--------------------

**2.5 Einheitswert**

Einheitswert 47.000,- DM  
festgelegt durch Finanzamt Ahaus, Az. 312/013-3-12115

**2.6 Brandversicherungswert**

Brandversicherungswert für das Wohngebäude 270.000,- EUR  
festgelegt am 31.03.2005  
versichert bei AXA

**2.7 Vergleichbare Grundstücke**

Straße	m <sup>2</sup>	Jahr	€/m <sup>2</sup> (ebf, ebp)
liegen nicht vor			

**2.8 Wertermittlungstichtag**

Stichtag für die Wertermittlung: 01.06.2006

### 3. Wertermittlung

#### 3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

- 3.1.1 Entwicklungszustand gem. § 4 WertV** Bei dem Grundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück mit der Grundstücksqualität Bauland (baureifes Land)
- 3.1.2 FNP, B-Plan, V&E-Plan** Für den Standort liegt ein B-Plan vor; sein genauer Stand ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.
- Dem B-Plan der Gemeinde Gescher ist folgendes zu entnehmen:
- WA (Allgemeines Wohngebiet)
  - Bauweise offen
  - Zahl der Vollgeschosse I
  - GFZ 0,3, GRZ 0,2
  - Dachneigung 45°
- 3.1.3 Rechte und Belastungen** Rechte und Belastungen sind nach einschlägiger Recherche (Grundbuchamt, Bauordnungsamt etc.) dem Gutachter nicht bekannt.
- 3.1.4 tatsächlicher Erschließungszustand** Alle Erschließungsmaßnahmen die das Grundstück betreffen sind abgeschlossen und die Erschließung ist bezahlt.
- 3.1.5 Abgaben- und beitragspflichtiger Zustand** Das Grundstück Flst. ■ ist erschließungsbeitrags- und abgabefrei.
- Eine Wertkorrektur wegen noch zu zahlender Abgaben ist nicht vorzunehmen.
- 3.1.6 Wartezeiten** Wartezeiten sind nicht einzuhalten, da das Grundstück voll erschlossen und baulich nutzbar ist.
- 3.1.7 Bodenbeschaffenheit** Laut Baubeschreibung vom 10.04.1959 wird die Tragfähigkeit wird in 2 m - Tiefe mit 1,5 kg/cm<sup>3</sup> angegeben.
- Der Grundwasserstand liegt 1 m unter GOK. Die Grundwasser- verhältnisse sind als unproblematisch einzustufen.
- Das Bewertungsgrundstück ist eben.
- Früher wurde das Baugebiet landwirtschaftlich genutzt.
- Mit Belastungen durch Altablagerungen ist nicht zu rechnen.
- Eine Wertkorrektur aufgrund von unzureichender Boden- bzw. Baugrundbeschaffenheit ist nicht vorzunehmen.
- 3.1.8 Grundstücksgestalt** Das zu bewertende Grundstück ist rechteckig zu geschnitten und beträgt in seiner Breite (straßenseitig und rückseitig) ca. 17 m und in seiner Tiefe ca. 19 m.
- Für ein Einfamilienhausgrundstück ist es mit 336 m<sup>2</sup> relativ klein. Weshalb hier eine Wertkorrektur erfolgt.
- Das Grundstück ist gartenseitig nach Westen ausgerichtet.
- Der Grundstückszuschnitt ist für eine Einfamilienhausbebauung gut geeignet. Eine Wertkorrektur aufgrund der Grundstücksgestalt ist nicht erforderlich.

### 3.1.9 Lage

Ort und Einwohnerzahl	Die Stadt Gescher liegt im westlichen Münsterland und hat ca. 17.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Das zu bewertende Objekt liegt mitten im Stadtkern von Gescher; zum Marktplatz sind es ca. 3 Gehminuten.
Wohnlage	<p>Das Wohngebiet ist seit über 50 Jahren erschlossen und ist größtenteils mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.</p> <p>Die Nachbarschaft gehört der mittleren Einkommensschicht an.</p> <p>Das gesamte Wohngebiet ist ruhig.</p> <p>Die Wohnlage kann als gut bezeichnet werden.</p>
Verkehrslage	<p>Die Verkehrslage für den Standort ist sehr günstig. Zur Bushaltestelle Hofstraße sind es nur wenige Gehminuten. Von hier hat man über die Buslinien 761 und 776 Anschluss an die Bahnhöfe in Coesfeld und Ahaus.</p> <p>Gescher liegt an der BAB A31 mit der Anschlussstelle (33) Gescher-Coesfeld und ist an das überregionale Straßennetz sehr gut angeschlossen. Münster ist in ca. 45 Autominuten zu erreichen. Nach Bocholt und an die holländische Grenze sind es ca. 30 km und ins Ruhrgebiet ca. 50 km.</p> <p>Die Verkehrslage kann als günstig bezeichnet werden.</p>
Versorgung	<p>Gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Gescher gegeben.</p> <p>Die Versorgung mit Apotheken und Ärzten ist gut.</p> <p>Banken, Speisegaststätten, Kindergärten, eine Grundschule, eine Realschule, ein Gymnasium und ein Hallenbad sind vor Ort.</p> <p>Die Versorgungslage kann als gut bezeichnet werden.</p>
Geschäftslage	<p>Ursprünglich wurde das Objekt von einem Unternehmer aus der Textilbranche für sich und seine Familie als Wohnhaus errichtet und genutzt. Im Zuge der Expansion des Unternehmens wurde das Objekt in den letzten 20 Jahren als Büro- und Verwaltungsstandort des Textilunternehmens genutzt, da sich auf dem Grundstück, das unmittelbar westlich an das Bewertungsgrundstück angrenzt die Produktionsstätte des Textilunternehmens befand. Laut Aussage der Eigentümerin ist es geplant, die Produktionsstätte in den nächsten 2 Monaten zurückzubauen.</p> <p>Eine Wertkorrektur aufgrund der Lage ist nicht erforderlich.</p>
<b>3.1.10 Sonstiges</b>	Sonstige rechtliche Gegebenheiten sind nicht gegeben.

### 3.2 Beschreibung des Gebäudes

#### 3.2.1 Allgemeines

Art der Baulichkeiten	Eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Ausbaureserve im Spitzboden. Das Gebäude ist freistehend und vollständig unterkellert.
Zweckbestimmung	wohnen
Baujahr	1959
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter	47 Jahre

#### 3.2.2 Rohbau

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente, Beton
Umfassungswände	Kellergeschoss: Kalksandsteine, Mörtelgr. 2 Sockel mit Bruchstein verblendet  Erdgeschoss: Gitterziegel mit Luftschicht mit Mauerziegel I. Sorte verblendet  Dachgeschoss: Gitterziegel mit Luftschicht mit Mauerziegel I. Sorte verblendet  kein Wärmeschutz
Innenwände	Trennwände (tragend): Gitterziegel, d = 17,5 cm  Trennwände (nicht tragend): Schwemmstein
Decken	Stahlbeton
Treppen	Keller- bis einschließlich Obergeschoss: Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Bodentreppe Holz Stahl- bzw. Holzgeländer
Isolierungen	gegen Feuchtigkeit und Kälte
Dach	Dachform: Satteldach, Neigung 53° Dachkonstruktion: Pfettendach Dachdeckung: Hohlpfalzziegel, nicht isoliert Dachgauben: Schleppgauben, Glaswolle und Heraklitplatten Regenrinne / Fallrohre: Zink

**3.2.3 Haustechnik**

Warmwasserversorgung	Boiler für Warmwasser
sanitäre Installation	Erdgeschoss: Gäste-WC  Obergeschoss: Badezimmer, WC separiert, bis unter die Dachschräge gefliest. Badezimmer und WC sind noch aus 1959.
Elektroinstallation	einfache Elektroinstallation: je Raum 1 – 2 Lichtauslässe und 2 – 3 Steckdosen  bessere Beleuchtungskörper und einfache fernmelde- und informationstechnische Anlagen aufgrund der Büronutzung  etl. Installation unter Putz
Heizung	Ölzentralheizung mit Stahlradiatoren; die Heizungsanlage wurde 1995 erneuert.

**3.2.4 Ausstattung**

Kücheneinrichtung	umlaufender Fliesenspiegel, Einbauküche aus 1959 unverändert
Fußböden	Wohn- und Schlafräume: Parket, Naturstein und Teppichböden; mittlere Preisklasse  Sanitärräume und Küche: Fliesen, Ursprungszustand
Innenansichten	Putz mit Raufasertapeten  Sanitärräume türhoch gefliest
Türen	Eingangstür: Kunststoffrahmen mit Verglasung  Innentüren: Holztürblätter, Holzzargen
Fenster	im EG isolierverglaste Kunststofffenster mit Außenrolladen (Kunststoffpanzer) im OG Holzfenster, einfachverglast, Außenrolladen aus Holz
Deckenuntersicht	Deckenputz mit Raufasertapeten
Außenflächen / Außenwand- bekleidung	Klinkerfassade

**3.2.5 Außenanlagen**

Entwässerungseinrichtungen	HA-Leitungen Ortskanalisation (Mischsystem)
Versorgungseinrichtungen	Strom, Wasser, Gas, Telefon, FS-Kabel –unter Flur
Bodenbefestigung	Wegbefestigung: Hartbetonverbundsteinpflaster  Stellplatzfläche: Hartbetonverbundsteinpflaster



**3.2.8 Baulicher Zustand**

Baumängel / Bauschäden	Dach z. T. undicht Die Mangel- und Schadensfeststellung erhebt keinen Anspruch auf die vollständige Erfassung sämtlicher Mängel und Schäden. Für die Sanierung des Dachs werden 5.000,- € angesetzt.
wirtschaftliche Grundrisslösung	im EG gegeben im OG z. T. eingeschränkt
wirtschaftliche Geschosshöhen	gegeben
wirtschaftliche Ansichtsgestaltung	gegeben
Kriegsschäden	keine
<b>3.2.9 Investitionen Dritter</b>	werterhöhende Investitionen Dritter sind nicht bekannt

#### 4. Wertbestimmende Technische Daten

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden mit dem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeitsgrad in Anlehnung an die BauNVO, die DIN 277 sowie die DIN 283 ermittelt. Aufgrund möglicher Abweichungen von diesen Vorschriften können sie lediglich als Grundlage für die hier vorgenommene Verkehrswertschätzung dienen.

##### 4.1 GRZ (Grundflächenzahl) - Bewertungsgrundstück

anrechenbare Baufläche zu Grundstücksfläche

- Summe anrechenbare Baufläche: 107,75 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße 336 m<sup>2</sup>
- GRZ 0,32 → um 60 % überschritten gem. Vorgabe B-Plan

##### 4.2 GFZ (Geschossflächenzahl) - Bewertungsgrundstück

Summe Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- Summe Geschossflächen  
KG: 107,70 m<sup>2</sup>  
EG: 107,70 m<sup>2</sup> (Vollgeschoss)  
DG1: 83,86 m<sup>2</sup> (ausgebaut)  
DG2: 35,94 m<sup>2</sup> (nichtausgebauter Spitzboden)  
BGF: 335,20 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße 336 m<sup>2</sup>
- GFZ 0,32 → entspricht in etwa Vorgabe B-Plan

**4.3 Wohnfläche / Nutzfläche - Bewertungsgrundstück**

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche nach der Wohnflächenverordnung vom 01.01.2004:

<b>Geschoss</b>	<b>Raum</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>- 3%</b>
EG	Windfang	3,59	3,40
	WC	2,28	2,21
	Diele	7,52	7,29
	Wohnen	23,36	22,66
	Essen	19,09	18,52
	Küche	11,92	11,55
	Kinderzimmer	13,28	12,88
	Terrasse	22,97	5,74
DG1	Kind 1	13,14	12,75
	Eltern	18,22	17,67
	Flur	2,60	2,52
	Flur	5,96	5,78
	Kind 2	11,43	11,09
	Bad	4,32	4,19
	WC	1,81	1,76
	Mädchen	11,88	11,52
	Balkon	6,50	1,63
<b>Wohnfläche</b>			<b>153 m<sup>2</sup></b>

<b>Geschoss</b>	<b>Raum</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
KG	Keller 1	13,07
	Keller 2	7,54
	Flur	12,55
	Heizungsraum	23,10
	Waschraum	11,07
	Trockenraum	19,09
		86,42
DG2	Dachboden	59,95
		59,95
<b>Nutzfläche</b>		<b>146 m<sup>2</sup></b>

**4.4 Brutto-Grundfläche nach DIN 277**

Berechnungsgrundlage	L x B	Fläche
Grundfläche KG	11,98 x 8,99	107,70 m <sup>2</sup>
Grundfläche EG	11,98 x 8,99	107,70 m <sup>2</sup>
Grundfläche DG1 ≥ 1,5 m	11,98 x 7,00	83,86 m <sup>2</sup>
Grundfläche DG2 ≥ 1,5 m	11,98 x 3,00	35,94 m <sup>2</sup>
Grundfläche Balkon	5,00 x 1,65	8,25 m <sup>2</sup>
Grundfläche Terrasse	8,02 x 3,36	29,98 m <sup>2</sup>
BGF Bereich a überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen KG + EG + DG		335,20 m <sup>2</sup>
BGF Bereich b überdeckt jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen		0,00 m <sup>2</sup>
BGF Bereich c nicht überdeckt		38,23 m <sup>2</sup>
BGF gesamt		373,43 m <sup>2</sup>
BGF gerundet		<b>373,00 m<sup>2</sup></b>

**4.5 Alterswertminderung nach Ross**

Berechnung der Alterswertminderung (§23 Abs. 1 WertV) nach Ross:

$$W = [1/2 * (A^2/GND^2 + A/GND)] * 100$$

$$W = 46,63 \%$$

- Bewertungsbaujahr 2006
- Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre
- rechnerisches Alter (A) 47 Jahre
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 33 Jahre
- Alterswertminderung (W) rd. 47%

## 5. Wertermittlung

### 5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis

Der Verkehrswert wird gem. § 194 BauGB „...durch den Preis bestimmt, der in dem zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre...“.

Der Preis wird somit durch Angebot und Nachfrage, also den Markt, bestimmt und ist damit abhängig von ungewöhnlichen (Zwangsversteigerung bzw. Notverkauf) oder persönlichen Verhältnissen (unerfahrener Verkäufer, geschäftstüchtiger Verkäufer etc.), wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite von +/- 10 % liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann.

### 5.2 Mögliche Wertermittlungsverfahren

Nach der WertV sind für die Wertermittlung das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren vorgesehen. Sie sind grundsätzlich gleichrangig.

Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht; so z. B. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten oder gewerblich genutzten Grundstücken.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren kommt bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen es auf einen Ertrag nur unwesentlich ankommt und somit die Eigennutzung im Vordergrund steht. Hier liegt der Schwerpunkt auf der Bewertung der baulichen Anlagen.
Vergleichswertverfahren	<p>Beim Vergleichswertverfahren sind Kaufpreise (Kaufpreissammlung) für bebaute und unbebaute Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer wertbestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (unmittelbares Vergleichswertverfahren).</p> <p>Die Praxis zeigt jedoch, dass dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken und ggf. auch Eigentumswohnungen i. d. R. nur herangezogen werden kann, wenn genügend Verkaufsfälle vorliegen.</p> <p>Bei der Ermittlung des Bodenwertes mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (mittelbares Vergleichswertverfahren).</p>

### 5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 7 WertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Werden mehrere Verfahren herangezogen, ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Sachwertverfahren	<p>Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vollzieht sich die Wertbildung des hier zu bewertenden Objekts überwiegend nach substanzorientierten Gesichtspunkten sowie unter dem Aspekt der Eigennutzung.</p> <p>Daher wird für das bebaute Grundstück Von-Galen-Str. ■ in 48712 Gescher der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.</p>
Vergleichswertverfahren	<p>Da der örtliche Gutachterausschuss des Kreis Borken über geeignete Bodenrichtwerte verfügt, kommt für die Ermittlung des Bodenwertes im Rahmen des Sachwertverfahrens, das <u>mittelbare Vergleichswertverfahren zur Anwendung</u>.</p>
Ertragswertverfahren	<p>In vorliegendem Fall wäre der aus der Liegenschaft zu erzielende Betrag nur ein untergeordnetes Bewertungskriterium.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde der Ertragswert lediglich unterstützend auf Basis von Standardwerten ermittelt.</p>

## 6. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 25 WertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen entspricht der Summe aus dem Gebäudewert und dem Wert der Außenanlagen. Der Gebäudewert wird beim Sachwertverfahren auf Basis der Bruttogrundfläche und der Normalherstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen kann pauschal in Relation zum Gebäudeherstellungswert angesetzt werden.

### 6.1 Parameter bei der Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenrichtwertermittlung werden folgende Daten zugrunde gelegt:

#### 6.1.1 *Bodenrichtwert*

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen.

Abweichungen eines einzelnen Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – z. B. Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, spezielle Lage, Grundstücksgestalt und rechtliche Gegebenheiten (Dienstbarkeiten) – bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen vom Richtwert.

#### 6.1.2 *Bewertungsgrundlagen*

Dem Grundstücksmarktbericht 2006 des Kreis Borken und dem Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW ist zu entnehmen, dass der Bodenrichtwert für baureifes Land (Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereiches von B-Plänen §30 BauB; für den individuellen Wohnungsbau), in der Gemeinde Gescher für den zu bewertenden Bereich, mittlere Lage und erschließungsbeitragsfrei, 105,- €/m<sup>2</sup> beträgt. Stichtag für Bodenrichtwert ist der 01.01.2006.

#### 6.1.3 *Wertbeeinflussende Abweichungen*

Wertbeeinflussenden Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zum Richtwertgrundstück sind nicht bekannt.

- Maß der baulichen Nutzung
- progressive Entwicklung der Grundstückspreise

**6.2 Ermittlung des Bodenwert**

Bodenrichtwert	105 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	336 m <sup>2</sup>
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	Keine
zzgl. Zu- und Abschläge:	
Lage	Keine
Anteil Erschließung	Keine
Entwicklungszustand	Keine
Bauliche Nutzung	Keine
Größe des Grundstücks	- 5 %
Grundstücksgestalt	Keine
Bodenbeschaffenheit, Baugrund	Keine
Belastung durch Altlasten	Keine
ungewöhnliche persönliche Verhältnisse	Keine
Dienstbarkeiten (Rechte von Dritten)	Keine
gesamt Zu- und Abschläge	0,00,- €/m <sup>2</sup>
angepasster Bodenwert	100,- € / m <sup>2</sup>
Bodenwert / Verkehrswert des unbebauten Grundstücks	100,- € / m <sup>2</sup> x 336 m <sup>2</sup> = <b><u>33.600,- €</u></b>

**6.3 Parameter bei der Ermittlung des Sachwertverfahrens****6.3.1 Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten werden entsprechend der Wertermittlungsliteratur auf Basis der Preisverhältnisse des Jahres 2000 angesetzt. Bei ihrer Ermittlung wird ein Schema zu Grunde gelegt, das die Ausstattungsqualität und andere wertbeeinflussende Faktoren berücksichtigt.

Aufgrund der Baubeschreibung wird dem Objekt Typ 1.01 ein mittlere Ausstattungszustand zugeordnet. Die Normalherstellungskosten, wurden anhand der NHK2000 ermittelt und werden mit 520,- €/m<sup>2</sup> angesetzt und korrigiert hinsichtlich regionaler Lage, Ortsgröße und Baupreisindex.

**6.3.2 Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten setzen sich zusammen aus den Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierungen. Sie hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen ab.

Im zu betrachtenden Fall werden für die Baunebenkosten 14 % veranschlagt.

**6.3.3 Technische Wertminderung**

Die technische Wertminderung setzt sich zusammen aus der Alterswertminderung zum einen und der speziellen Wertminderung wegen Baumängel und / oder Bauschäden.

Technische Wertminderung für den sanierungsbedürftigen Dachstuhl wird mit 5.000,- € angesetzt.

Nach der Formel von Ross wurde ein Alterswertminderung von ca. 47 % errechnet.

**6.3.4 Sonstige wertbeeinflussende Umstände**

Sonstige wertbeeinflussende Umstände nach § 25 WertV sind insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, soweit diese nicht bereits bei den Normalherstellungskosten oder der Alterswertminderung berücksichtigt wurden.

**6.3.5 Marktanpassungsfaktor**

Dem Grundstücksmarktbericht 2006 ist zu entnehmen, dass die Zahl der Verkaufsfälle für Einfamilienhäuser im Berichtsjahr zugenommen hat.

Allerdings sei das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser leicht zurück gegangen. In der für das Bewertungsobjekt zutreffenden Altersklasse wurden 20 Kauffälle registriert. Der durchschnittliche Verkaufspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser dieser Altersklasse liegt bei ca. 142.000,- € - welche Grundstücksgröße hier zugrunde liegt ist allerdings nicht bekannt. Im Berichtsjahr 2005 lag der Kaufpreis deutlich über 150.000,- € und im Berichtsjahr 2004 knapp unter 150.000,- €. Allerdings ist aufgrund des Baujahrs und der damit verbundenen Siedlungsstruktur davon auszugehen, dass die Grundstücke wesentlich größer waren.

Weiter ist dem Grundstücksmarktbericht zu entnehmen, dass bei kleineren Ein- und Zweifamilienhäusern meist nur geringe Abschläge getroffen werden, da diese Objekte begehrter sind, als größere und damit teurere Objekte. Auch hätten die Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt, dass Ein- und Zweifamilienhäuser unabhängig vom Alter nicht zum Sachwert verkauft werden.

Vor diesem Hintergrund wird ein Marktanpassungsfaktor von 0,7 als gerechtfertigt erachtet.

## 6.4 Sachwertermittlung

<b>Sachwertverfahren</b>			
<i>Herstellungswert des Einfamilienhauses</i>			
Baujahr	1959		
Bruttogrundfläche BGF	335	m <sup>2</sup>	
NHK 2000, Typ 1.01	520	€/m <sup>2</sup>	
Korrekturfaktor Region	0,90		
Korrekturfaktor Ortsgröße	0,90		
abgeleitete NHK	421	€/m <sup>2</sup>	
Baupreisindex Mai 2006	103,5		
auf den Wertermittlungsstichtag angepasste NHK	436	€/m <sup>2</sup>	
<b>Gebäudeherstellungswert</b>			<b>146.041 €</b>
<i>Wert der baulichen Außenanlagen</i>			
% vom Gebäudewert	1,5	%	
	2.191	€	
<b>Herstellungswert Gebäude und Außenanlage</b>			<b>148.231 €</b>
<i>Baunebenkosten</i>			
14% aus Herstellungswert Gebäude und Außenanlage	14	%	
	20.752	€	
<b>Herstellungswert der baulichen Anlage</b>			<b>168.984 €</b>
<i>Alterswertminderung § 23 (1) WertV</i>			
Alter	47	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre	
Restnutzungsdauer	33	Jahre	
Alterswertminderung	46,6	%	
	-18.265	€	
<i>Wertminderung wg. Bauschäden</i>	-5.000	€	
<i>Sonstige wertbeeinflussende Faktoren</i>		€	
<b>Zeitwert (inkl. Baunebenkosten u. a.) EFH (inkl. baul. Außenanlagen und Baunebenkosten)</b>			<b>145.719 €</b>
besondere Ausstattung		€	
<b>Gebäudesachwert</b>			<b>145.719 €</b>
<b>Garagensachwert</b>			<b>€</b>
<b>Bodenwert</b>			<b>33.600 €</b>
<b>Sachwert</b>			<b>179.319 €</b>
Marktanpassung	0,70		
<b>Verkehrswert</b>			<b>125.523 €</b>

## 7. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 15 – 20 WertV gesetzlich geregelt und dient zur Ermittlung des Gebäudeertrags sowie des Bodenwerts. Dabei wird der Gebäude Ertragswert durch die Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags ermittelt.

In dem vorliegenden Fall wird das Ertragswertverfahren lediglich zu Kontrollzwecken eingesetzt. Die hier verwendeten Werte entstammen der einschlägigen Literatur.

### 7.1 Parameter bei der Ermittlung des Ertragswerts

#### 7.1.1 Jahresrohertrag

Der Jahresrohertrag umfasst nach § 17 WertV alle bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus der Liegenschaft, insbesondere Mieten und Pachten. Bei ihrer Ermittlung ist von den ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Entgelten auszugehen.

Lt. IVD-Wohn-Preisspiegel beträgt die Netto-Kaltmiete im Kreis Borken für Objekte mit einem guten Wohnwert die ab 1949 fertiggestellt wurden 4,50,- EUR.

#### 7.1.2 Bewirtschaftungskosten

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der baulichen Anlagen laufend anfallende Kosten. Darunter fallen gem. §18 WertV folgende Kosten:

- Betriebskosten
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Abschreibung
- Mietausfallwagnis

#### 7.1.3 Liegenschaftszinssatz

Nach §11 WertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit dem Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Er wird regelmäßig vom Gutachterausschuss aus den Marktdaten (Reinerträge und Kaufpreise) abgeleitet. Seine Höhe bestimmt sich nach der Art und Lage des Objekts, der Restnutzungsdauer sowie den am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der Liegenschaftszinssatz wurde nicht explizit beim Gutachterausschuss abgefragt. Vielmehr wurde hier ebenfalls der i. A. für Einfamilienhäuser zutreffende Liegenschaftszinssatz vom 2,0 bis 3,5 % herangezogen.

#### 7.1.4 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aus ihr und dem gewählten Liegenschaftszinssatz ergibt sich der Vervielfältiger nach Anlage 4 WertV.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt bei ordentlicher Bewirtschaftung 33 Jahre.

Somit beträgt der Vervielfältiger: 22,29

#### 7.1.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände kommen entsprechend §19 WertV insbesondere wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Frage, aber auch Abweichungen vom normalen baulichen Zustand in Betracht soweit sie nicht bereits durch den Mietwertansatz oder eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Für unser Beispiel sind die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände mit 15.000,- EUR anzusetzen.

## 7.2 Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren					
<i>Bodenwertermittlung zum Stichtag 01.06.2006</i>					
Bodenwert	33.600	€			
<b>Bodenwert</b>				<b>33.600</b>	<b>€</b>
<i>Ertragswertermittlung</i>					
Wohnfläche	153	m <sup>2</sup>			
Miete	5	€/m <sup>2</sup>			
Jahresrohertrag (Wohnung)	8.271	€			
Jahresrohertrag (Kfz-Stellplatz)		€			
ges. Jahresrohertrag			8.271	€	
<i>Bewirtschaftungskosten</i>					
Betriebskosten					
1 % vom Jahresrohertrag	83	€			
Verwaltungskosten					
15,- €/Monat	180	€			
Instandhaltungskosten					
0,50,- €/m <sup>2</sup> /Monat	919	€			
Mietausfallwagnis 3 %	248	€			
ges. Bewirtschaftungskosten			1.430	€	
Anteil der Betriebskosten am Jahresrohertrag	17,29	%			
<b>Jahresreinertrag</b>					
= Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten					<b>6.841 €</b>
<i>Verzinsung des Bodenwertes</i> (Reinertrag abzüglich Bodenwertzins)					
Liegenschaftszins	2,5	%	1.008	€	
Reinertrag der baulichen Anlage			5.833	€	
Vervielfältiger					
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre			
Alter der Wohnanlage	47	Jahre			
Restnutzungsdauer	33	Jahre			
Vervielfältiger					
gem. Anlage zu § 16 (3) WetV	22,29				
<b>Ertragswert der baulichen Anlage</b> (= Ertragswert des Wohnungseigentums)					<b>130.014 €</b>
anteiliger Bodenwert			3.360	€	
vorläufiger Ertragswert des Wohneigentums Nr. 1					133.374 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Faktoren mangelhafter baul. Zustand	-15.000	€			
<b>endgültiger Ertragswert</b>					<b>118.374 €</b>

## 8. Ergebnis / Verkehrswert (Marktwert)

Für das Bewertungsobjekt wurde der Verkehrswert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, das i. A. die Ermittlungsgrundlage für Einfamilienhäuser in Eigennutzung ist.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile wird

der

### **Verkehrswert**

des Grundstückes Flur ■, Flurst. ■, von-Galen-Str. ■ 48712 Gescher

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.06.2006

auf

**120.000,- €**

(in Worten: hundert-zwanzig-tausend-EUR)

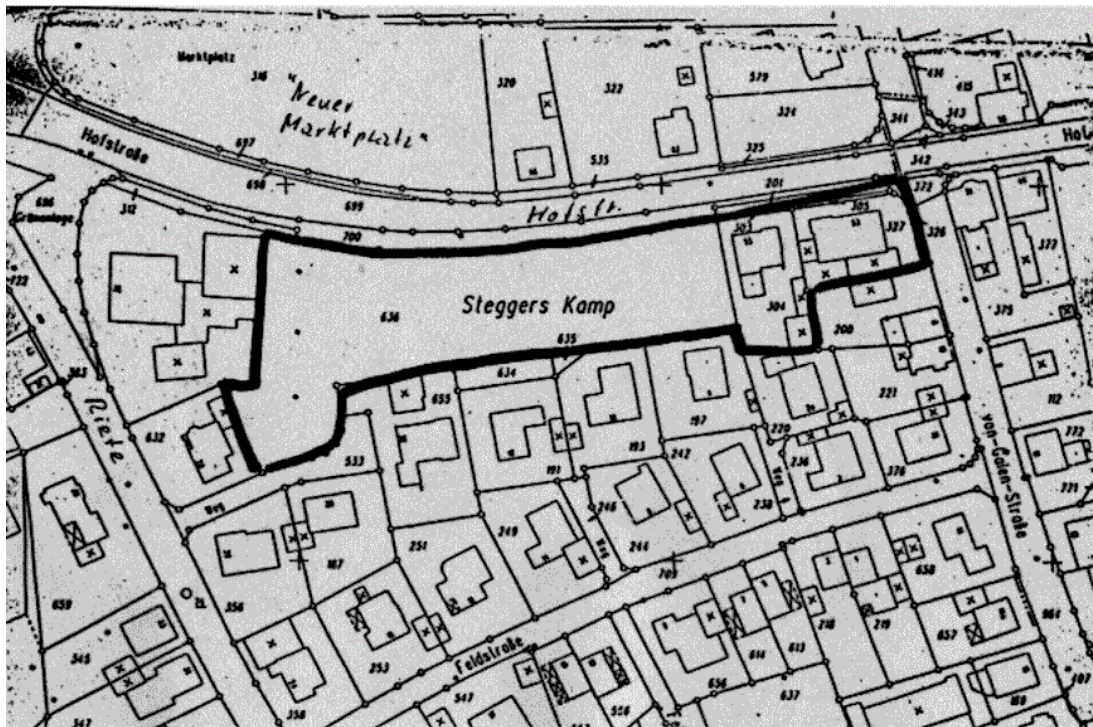
geschätzt.

Das Gutachten wurde parteilos und frei von persönlichen Interessen erstattet.

Refrath, den 23.Juni 2006

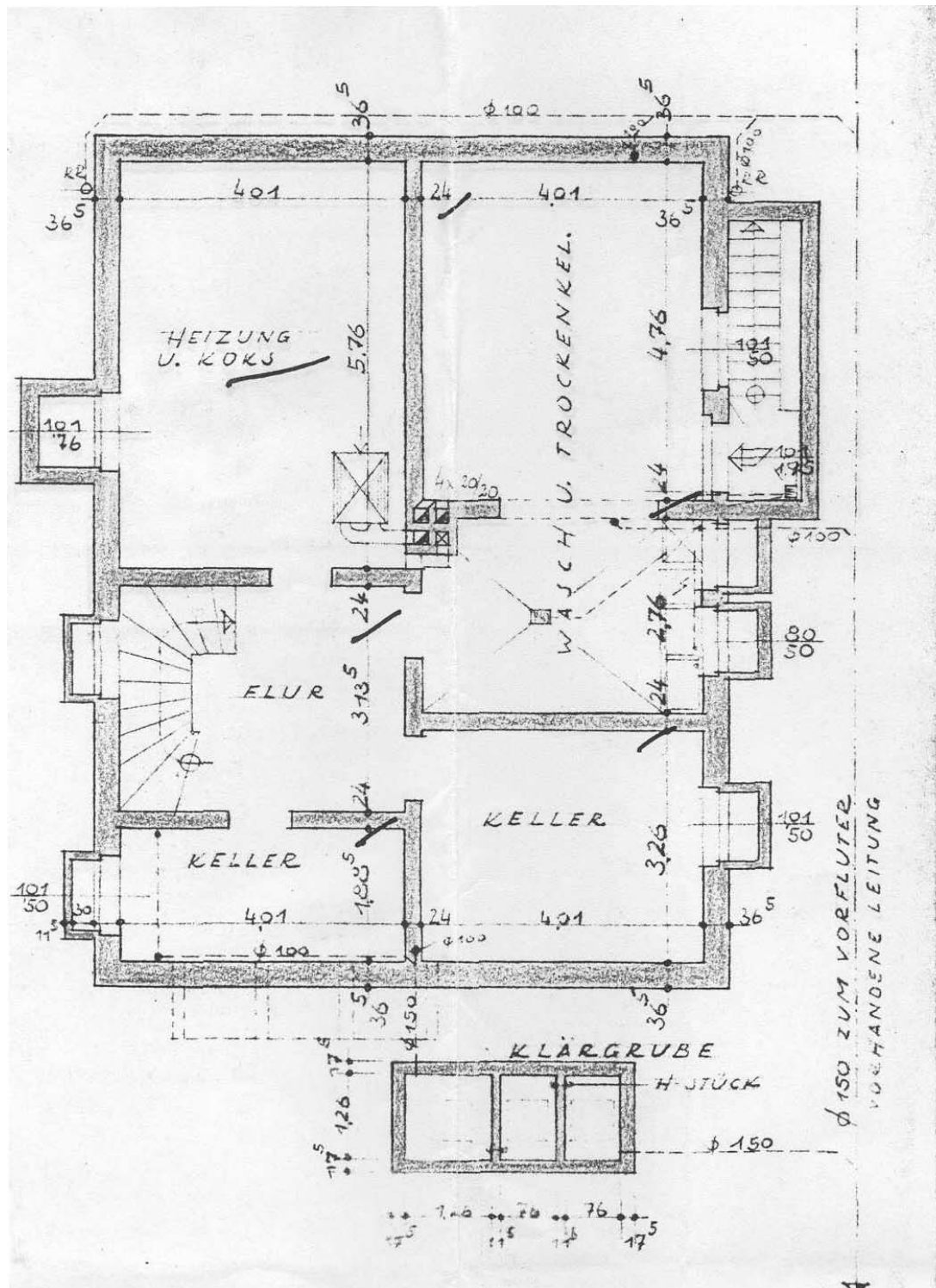
Sachverständige

## 9. Anlage 1 Lageplan



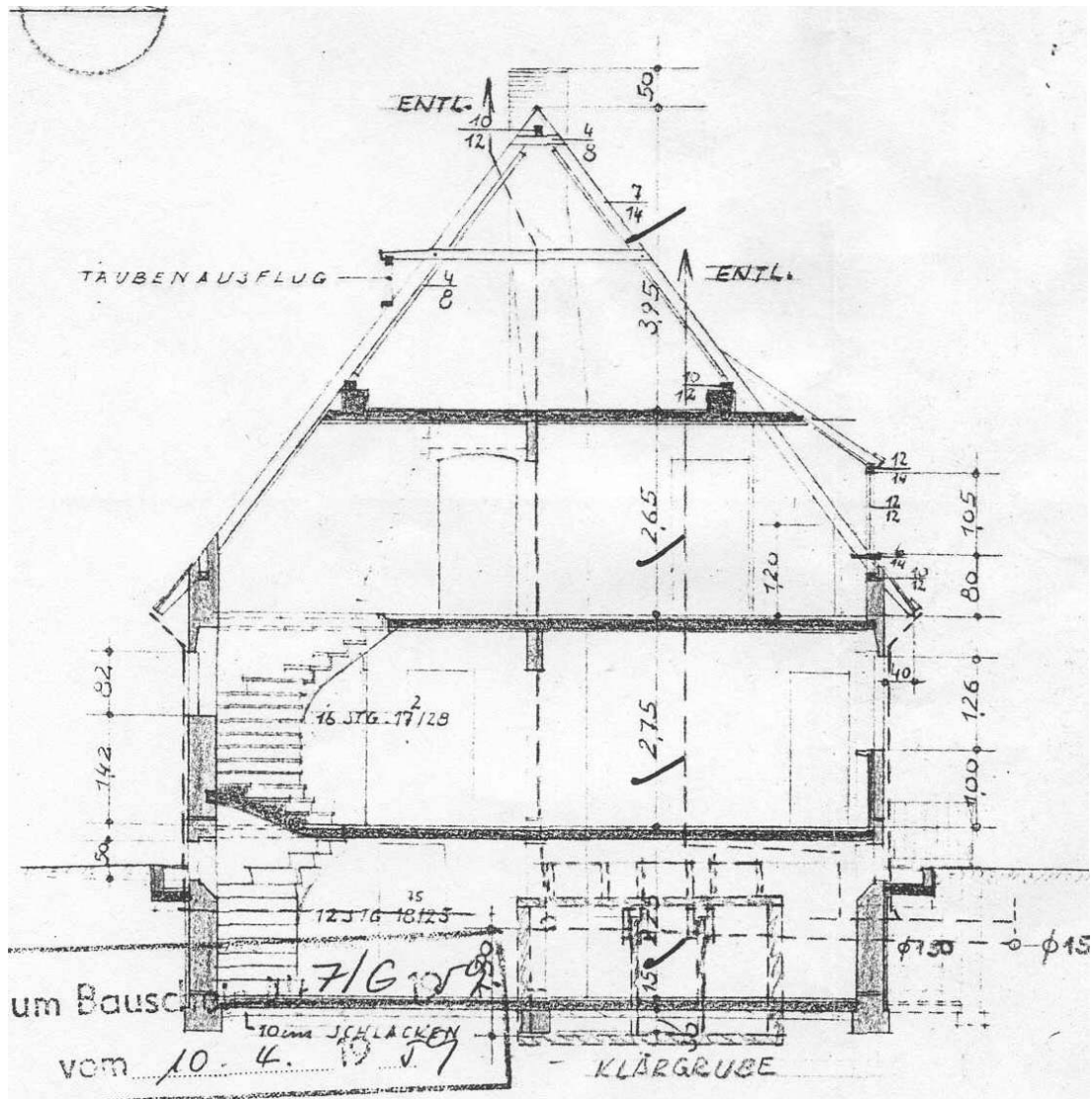


### 10. Anlage 2: Pläne und Schnitte

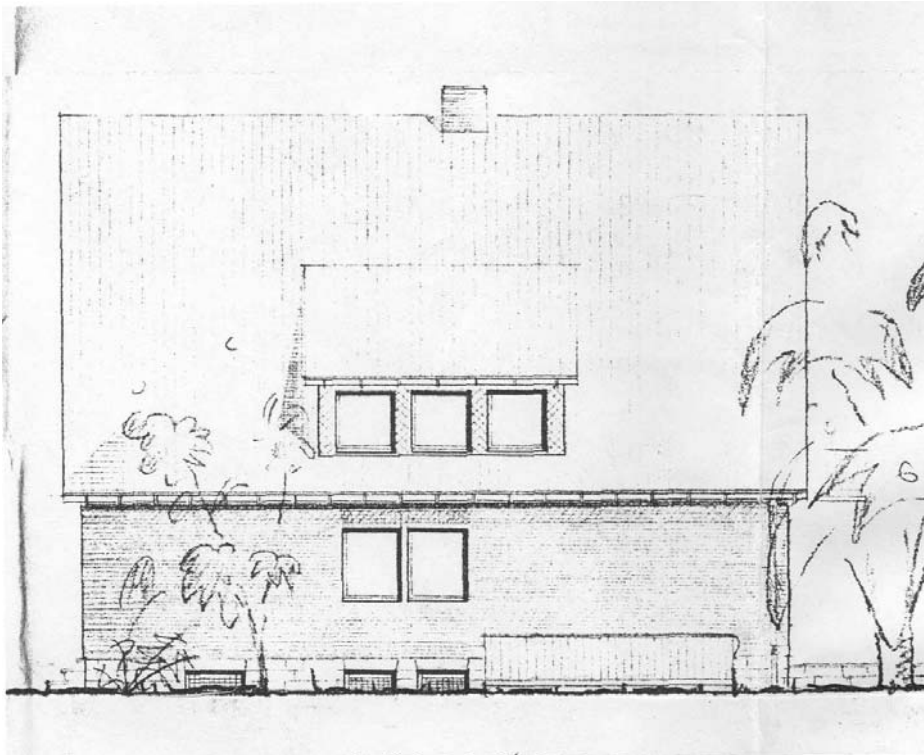


Keller

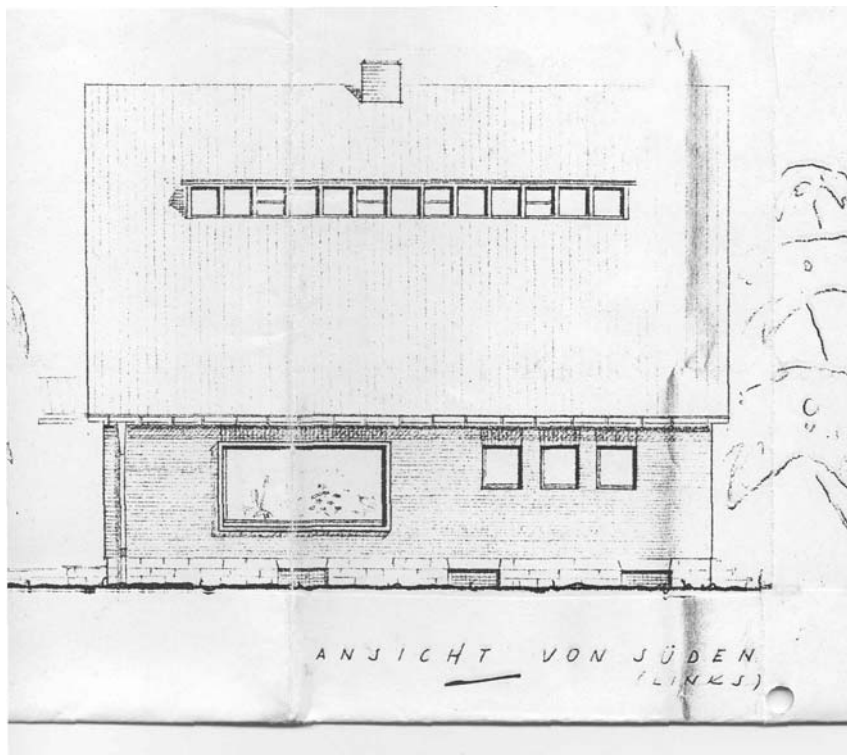




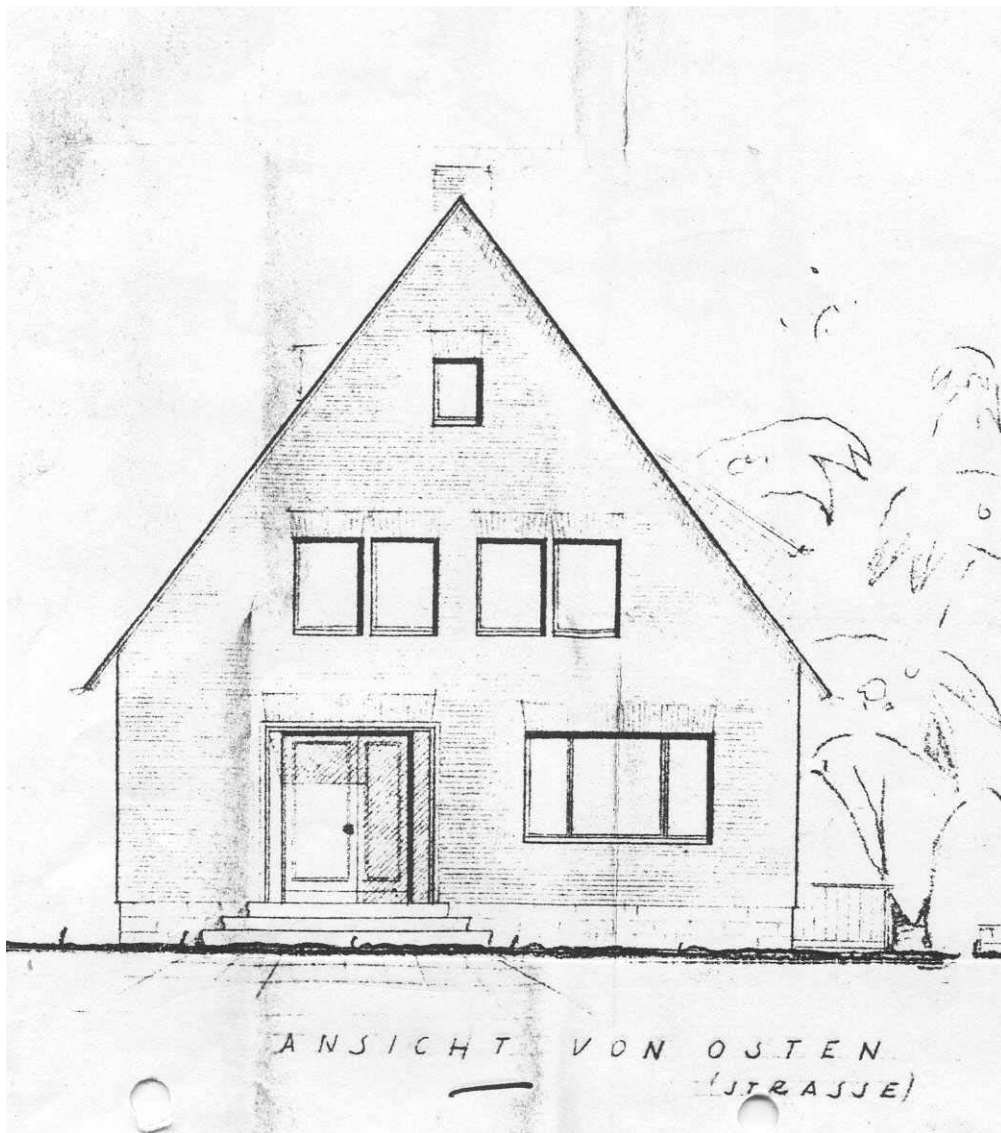
Schnitt



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht Ost



## 11. Anlage 3: Fotos



Straßenansicht



Hofansicht



Diele



Treppenaufgang