



Amtsgericht Gladbeck
015 K 010/22
Schützenstraße 21

45964 Gladbeck

verantwortlich:
Dennis von Schamann,
Immobilien-Sachverständiger

Datum: 04.04.2023

Az.: GA 415/22

Werner Tasche

Freier Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglieder im Netzwerk

Dipl.-Ing. Udo Beckmann

Architekt BDB

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel
und in der Stadt Herten

Dirk Rohrbach

DEKRA zertifizierte Immobilienbewertung

Roland Müller

Sachverständiger und Versteigerer für bewegliches Anlage-
vermögen, Maschinen und industrielle Anlagen

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Jörg Kortenbruck

Sachverständiger für Holzschutz (EIP05)

Sachverständiger für die Erkennung, Bewertung
und Sanierung von Schimmelpilzbelastungen (TÜV)

Dr. Reinhard Diekmann

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von Schadstoffen in Böden, Grund-
wasser und industriellen Abwässern
der IHK Nord Westfalen



**Jeder vorgenannte Sachverständige
übt seine Tätigkeit unabhängig und
eigenverantwortlich aus.**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 45964 Gladbeck, Ginsterweg 57**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **08.03.2023** ermittelt mit rd.

480.000 €.

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses Gutachten besteht aus 89 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insge-
samt 41 Seiten. Das Gutachten wurde in zwölf Ausfertigungen erstellt.

Ihr Partner in den Regionen

Ruhrgebiet · Münsterland
Sauerland · Ostwestfalen
Niederrhein · Bergisches Land

Zentralbüro

Königswall 26

45657 Recklinghausen

☎ 02361 92 62 0

☎ 02361 92 62 62

✉ info@tasche-vonschamann.de

🌐 www.tasche-vonschamann.de

Handelsregister: HRA 4656
Amtsgericht Recklinghausen
Steuer-Nr.: DE815285461

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis.....	2
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
2.8	Drittverwendungsmöglichkeit	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus.....	13
3.3	Nebengebäude	16
3.4	Außenanlagen.....	17
3.5	Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Vorbemerkungen	18
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.4	Bodenwertermittlung.....	20
4.5	Sachwertermittlung	23
4.6	Vergleichswertermittlung.....	37

5	Verkehrswert	42
5.1	Wertermittlungsergebnisse	45
5.2	Plausibilitätskontrolle	46
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	47
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	48
6.3	Verwendete fachspezifische Software	48
7	Verzeichnis der Anlagen	49

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Ginsterweg 57 45964 Gladbeck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gladbeck, Blatt 23664, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gladbeck, Flur 34, Flurstück 960 (391 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Gladbeck vom 22.11.2022, soll ein schriftliches Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ermittelt werden.
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Wertermittlungsrichtlinie (WertR) (Sachwertrichtlinie – SW-RL, Vergleichswertrichtlinie – VW-RL und Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Wertermittlungsstichtag:	08.03.2023 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	08.03.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung(en):	Zu den Ortsterminen am 31.01.2023 und 08.03.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die im Gutachten verwendeten Angaben über Flächen beruhen auf eingesehene Unterlagen oder teilweise auf Erkenntnisse aus dem Ortstermin. Sie werden bei den nachfolgenden Berechnungen als richtig unterstellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige kein Aufmaß erstellt hat und daher für die Flächenangaben keine Haftung übernehmen kann. Es können daher bei den zugrunde gelegten Flächen geringe Abweichungen gegeben sein, so dass diese nur im Rahmen dieser Wertermittlung gültig sind. Gegebenenfalls muss ein gesonderter Auftrag für ein Aufmaß erteilt werden.

	<p>Die im Ortstermin anwesenden Beteiligten gaben Auskünfte zum Objekt. Da die Richtigkeit dieser Angaben unterstellt wird, sind diese Informationen in die Wertermittlung eingeflossen.</p> <p>Eine Anfertigung von Innenfotos im Rahmen des zweiten Ortstermins wurde gestattet, eine Veröffentlichung im Gutachten jedoch ausdrücklich nicht gewünscht.</p>
Teilnehmer an den Ortsterminen: (unterschiedlich)	<p>Stefanie Hörtemöller, Antragstellerin Olaf Schneider, Prozessbevollmächtigter der Antragstellerin Heiko Hörtemöller, Antragsgegner und Hausbewohner Oliver Verkamp, Rechtsanwalt des Antraggegners Cora Hörtemöller, Tochter der Verfahrensbeteiligten Marvin Sawitzki, Freund der Tochter Paskal Preiss, Bekannter der Verfahrensbeteiligten Dennis von Schamann, Immobilien-Sachverständiger Kerstin Langer, Büro Tasche & von Schamann</p>
Eigentümer lt. Grundbuch:	<p>2.1 Heiko Hörtemöller 2.2 Stefanie Hörtemöller</p> <p>- zu je 1/2 Anteil –</p>
Antragstellerin:	<p>Stefanie Hörtemöller Helmutstraße 34a 45968 Gladbeck</p> <p>vertreten durch</p> <p>Rechtsanwalt Olaf Schneider Markenstraße 2 45899 Gelsenkirchen</p>
Antragsgegner:	<p>Heiko Hörtemöller Ginsterweg 57 45968 Gladbeck</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Unterlagen zum Bewertungsobjekt wurden vom Amtsgericht überreicht. Zusätzlich wurde versucht, noch fehlende Unterlagen durch Akteneinsicht und Anfragen bei den städtischen Behörden zu beschaffen. Das Gutachten stützt sich daher auf folgende Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug• Katasterkarte / Lageübersichtsplan• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Bauunterlagen (Baupläne, Baubeschreibung)• aktuelle Bodenrichtwertkarte

- aktueller Grundstücksmarktbericht
- Immobilienrichtwertauskunft
- Örtliche Feststellungen / Fotos

Vom Sachverständigen wurden zu folgenden Themenbereichen Auskünfte eingeholt:

- Altlasten
- Bergbauliche Verhältnisse
- Belegungs- und Mietpreisbindung
- Baulasten
- Denkmalschutz
- Wohnungsaufsichtsgesetz
- Bauplanungsrecht
- Beitrags- und Abgabensituation

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterinnen Frau Langer und Frau Kucharzewski wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Einsichtnahme und Auswertung der städtischen Bauakte
- Unterstützung des Sachverständigen in einem Ortstermin und Protokollierung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Recklinghausen

Die Stadt Gladbeck liegt im nördlichen Ruhrgebiet im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine große kreisangehörige Stadt des Kreises Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster. Ursprünglich war Gladbeck eine kleine ländliche Gemeinde, bis Ende des 19. Jahrhunderts der Abbau von Kohle begann. Sie entwickelte sich zu einer typischen Bergarbeiterstadt des Ruhrgebietes und erhielt 1919 auch Stadtrechte. Im Zweiten Weltkrieg wurde sie stark zerstört. Gladbeck hat ca. 75.343 Einwohner (Quelle: wikipedia.de).

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 40 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
AS Gelsenkirchen-Buer-West (ca. 1 km entfernt)

Bahnhof:
HBF Gelsenkirchen (ca. 10 km entfernt)

Flughafen:
Düsseldorf Airport (ca. 37 km entfernt)

2.1.1.1 Arbeitslosenstatistik

Die Kaufkraft einer Stadt und das Preisgefüge auf dem Immobilienmarkt werden auch von der jeweiligen Arbeitslosenzahl der Region geprägt. Zum Bewertungstag betrug die zuletzt veröffentlichte Arbeitslosenquote nach Auskunft der Agentur für Arbeit für

- Land Nordrhein-Westfalen 7,2 %
- Kreis Recklinghausen 8,2 %
- Stadt Gladbeck 11,2 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 1 bis 2-geschossige Bauweise; Ein-/ Zweifamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	leichte Immissionen und Lärmbeeinträchtigungen aufgrund der naheliegenden Autobahn A52 bzw. B224 erkennbar
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 47 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 36,5 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 391 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege nicht vorhanden; Parkplätze nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.12.2022 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt. Es handelt sich bei der Altablagerung um eine aufgehaldete Fläche, welche um 1972 entstanden ist. Im Zuge der Errichtung der Wohnbebauung sind vermutlich umfangreiche Erdbewegungen umgesetzt worden, so dass mit großflächigen Verunreinigungen im Boden nicht mehr zu rechnen ist. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt. Gemäß Auskunft sind bei Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Boden die untere Bodenschutzbehörde zwingend im Vorfeld zu beteiligen.
Bergbauliche Verhältnisse:	Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Graf Moltke 1" sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Ein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist nicht dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Ferner liegt das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Westholt-Gas". Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Mit Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung sind gemäß Auskunft nicht zu erwarten.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.11.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende (wertbeeinflussende) Eintragungen:

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht)

lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

Auftragsgemäß ist der unbelastete Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

keine vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Belegungs-/ Mietpreisbindung:

Gemäß schriftlichem Bescheid der zuständigen Behörde wurden keine öffentlichen Mittel bewilligt. Es bestehen keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und / oder nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

Dichtheitsprüfung:

Ob eine Zustands- und Funktionsprüfung (ehemals Dichtheitsprüfung) der privaten Abwasserleitungen gemäß Landeswassergesetz (LWG) am Bewertungsgrundstück bis zum Bewertungsstichtag durchgeführt wurde, ist nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde keine (wertbeeinflussenden) Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde nicht.

2.5.2 Wohnungsaufsichtsgesetz

Gemäß schriftlichem Bescheid der zuständigen Behörde ist kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 29a nebst 1. Änderung folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); E/D = Einzel-/Doppelhausbebauung SD = Satteldach Dachneigung 35-42° Ferner sind Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien vorhanden.
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Flurstück liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich einer Satzung über eine Veränderungssperre.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.4 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. **Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.** Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt, da die städtischen Archivakten nicht über alle erfragten Bereiche Unterlagen enthielten.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich darüber hinaus eine Garage und ein Doppelcarport.

Das Objekt wird vom Antragsgegner bewohnt.

2.8 Drittverwendungsmöglichkeit

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes und des Gebäudes ist nachhaltig gewährleistet. Eine andere Nutzung ist aufgrund des Grundrisszuschnittes, der Ausstattung, der Lage und insbesondere des Planungsrechtes lediglich eingeschränkt gegeben. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht erkennbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss (in den Plänen als Obergeschoss bezeichnet), der Dachraum (Spitzboden) ist ausgebaut; einseitig angebaut
Baujahr:	2009 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	nicht wesentlich modernisiert
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen erkennbar
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, Heizungsraum, Badezimmer, Hobbyraum

Erdgeschoss:

Flur, Gäste-WC, Wohnzimmer, Küche

Obergeschoss (Dachgeschoss):

Flur, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Badezimmer

Dachgeschoss (Spitzboden)

ausgebaut

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Gipskarton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	gepflegt, offene Konstruktion; <u>Keller- und Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz und Teppichabsatz; Handlauf aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür mit feststehendem Seitenelement, aus Aluminium, mit Lichtausschnitt und Briefkasteneinwurf, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Fi-Schutzschalter, SAT-Antenne
Heizung:	Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2009; Solarkollektoren; Flachheizkörper im KG und DG, Fußbodenheizung im EG und OG, Handtuchhalter im Badezimmer KG
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	über Solarkollektoren und ergänzend über Heizung (WW-Bereiter, Baujahr ca. 2017)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Räumlichkeiten sind überwiegend ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Kalkfarbenanstrich, Tapeten; Fliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Leimfarbenanstrich, Raufasertapete
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; teilweise abschließbare Griffe; große Schiebeelemente, Dachflächenfenster aus Holz; Rollläden aus Kunststoff; überwiegend innenliegender Fliegenschutz; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Aluminium

Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Holztüren mit Holzzargen; gute Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden;
	<u>Bad OG:</u> 1 Badewanne, 1 Dusche, 1 Hänge-WC, 2 Handwaschbecken;
	<u>Gäste-WC:</u> 1 Hänge-WC, 1 Handwaschbecken;
	<u>Bad KG:</u> 1 Dusche, 1 Hänge-WC, 1 Handwaschbecken; weiße Sanitäröbekte
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Dachgauben • Wintergarten in Metallkonstruktion mit Glasschiebetüren und Polycarbonatdach samt Sonnensegel • Doppelcarport in Metallkonstruktion mit Polycarbonatdach
besondere Einrichtungen:	3 x Klimasplitgeräte (Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer)
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • Leichte Setzrisse im Schlafzimmer und Badezimmer
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal bis gut. Es besteht geringfügiger Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

1 Garage (Einzelgarage, Fertiggarage, Stahlschwinger, Flachdach, Betonboden);
1 Schuppen (Holzkonstruktion mit Polycarbonatdach) als Garagenanbau

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

3.5 Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise

Am örtlichen Immobilienmarkt gibt es in begrenzter Anzahl Vergleichs- und Erfahrungswerte der Makler, Banken und Sparkassen und des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Die Durchschnittswerte beziehen sich überwiegend auf schadensfreie Objekte. Im nachfolgenden Kapitel 5.2 sind die Vergleichswerte zur Plausibilitätskontrolle nochmals aufgelistet.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich, wie der Bodenrichtwert bereits ausweist, in einer mittleren Wohnlage im Stadtteil Mitte.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem altersbedingten guten baulichen Zustand und Pflegezustand. Modernisierungsmaßnahmen wurden bis dato nur unwesentlich vorgenommen. Die Ausstattung und der Zustand entsprechen dem aktuellen Zeitgeschmack und sind als baujahrestypisch mittel bis gehoben zu bezeichnen.

Zum Wertermittlungsstichtag wird das Bewertungsobjekt eigengenutzt.

Die altersbedingte Ausstattung, der bauliche Zustand und die Abnutzungserscheinungen werden im Rahmen der Wertermittlung bereits über die Normalherstellungskosten (NHK 2010), die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) und über Vergleichsfaktoren bestimmt und berücksichtigt.

Der zukünftige Umfang möglicher Investitionen obliegt dem jeweiligen Eigentümer, weshalb im Rahmen der Wertermittlung lediglich die zwingend notwendigen Maßnahmen für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden berücksichtigt werden. Mit Ausnahme kleiner Setzrisse lagen augenscheinlich sowie nach Auskunft der Beteiligten keine Schäden und Mängel vor.

Unterlagen über den Einheitswert und den Versicherungswert lagen nicht vor.

Meine Ermittlungen habe ich mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zum Bewertungsstichtag ausgewertet.

Nachträglich eingetretene Änderungen konnten daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in **45964 Gladbeck**

Ginsterweg 57

zum Wertermittlungsstichtag 08.03.2023 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gladbeck	23664	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gladbeck	34	960	391 m ²

4.2 Vorbemerkungen

Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden regelmäßig im Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss veröffentlicht. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend zum Sachwertverfahren werden im Rahmen der Wertermittlung Vergleichsfaktoren (Immobilienrichtwerte) des zuständigen Gutachterausschusses ausgewertet.

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.4 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 i.V. mit § 16 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 9 ImmoWertV). 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 Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.4.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **beitrags-/abgabefreie Bodenrichtwert** wurde aus der Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage) und dem Grundstücksmarktbericht entnommen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **260,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	391 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	36,5 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 08.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 260,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	08.03.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 260,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	391	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E4
Vollgeschosse	II	I	× 1,00	E5
Tiefe (m)	35	36,5	× 0,975	E6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 253,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 253,50 €/m²	
Fläche	× 391 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 99.118,50 € <u>rd. 99.100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **99.100,00 €**.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der Aktualität des Bodenrichtwertes keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Die Lage des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E3

Die Nutzungsart des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E4

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich wie beim Richtwertgrundstück um baureifes Land. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E5

Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht der durchschnittlichen Grundstücke und der Bebauung in der Richtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E6

Zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen hat der zuständige Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und ausgewiesen. Die Untersuchung des vorliegenden Kaufpreismaterials ergab für Abweichungen von der in der Zone vorherrschenden Grundstückstiefe Zu- oder Abschläge. Diese werden im Rahmen der Bodenwertermittlung entsprechend berücksichtigt. Aufgrund der geringfügigen Abweichung des Bewertungsgrundstückes von der in der Zone vorherrschenden Grundstückstiefe wird der minimale Abschlag in Höhe von 2,5 % angesetzt.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerten*“ (= Substanzwerte).

Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	218,25 m ²	17,88 m ²
Baupreisindex (BPI) 08.03.2023 (2010 = 100)	171,8	171,8
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	938,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.611,48 €/m ² BGF	420,91 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	351.705,51 €	7.525,87 €
• Zu-/Abschläge	19.000,00 €	
• besondere Bauteile	7.414,11 €	
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	378.119,62 €	7.525,87 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	66 Jahre	46 Jahre
• prozentual	17,50 %	23,33 %
• Faktor	0,825	0,7667
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	311.948,69 €	5.770,08 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen	1.500,00 €	
vorläufiger Gebäudesachwert	313.448,69 €	5.770,08 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		319.218,77 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	17.768,75 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	336.987,52 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	99.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	436.087,52 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,10
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	479.696,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	479.696,27 €
	rd.	480.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Das Sachwertverfahren wird nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren kann dem aktuell gültigen Grundstücksmarktbericht des entsprechenden Gutachterausschusses entnommen werden.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir anhand der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,7	0,3	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,8	0,2	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			0,4	0,6	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,8	0,2	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	52,9 %	47,1 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	0,0	0,00
3	785,00	52,9	415,26
4	945,00	47,1	445,10
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,5			= 860,36

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 860,36 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- ausgebauter Spitzboden × 1,09

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 937,79 €/m² BGF
rd. **938,00 €/m² BGF**

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 245,00

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 245,00 €/m² BGF
rd. **245,00 €/m² BGF**

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
ca. 30 m ² ausbaute Kellerfläche (aKF) bei Standardstufe 3,5; 30 x 365 € x 1,718 BPI = rd.	19.000,00 €
Summe	19.000,00 €

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses zu Grunde liegenden durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere Bauteile. Gemäß Modell des zuständigen Gutachterausschusses sind hier pauschal 2 % des Gebäudezeitwertes anzusetzen.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % von 370.705,51 €	7.414,11 €	
Summe	7.414,11 €	

Besondere Einrichtungen

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

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Klimasplitgeräte		1.500,00 €
Summe		1.500,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal bzw. prozentual in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses zu Grunde liegenden Daten. Der Wertansatz erfolgt mit pauschal 4 % des Gebäudezeitwertes für bauliche Anlagen zzgl. pauschal 5.000 € für Hausanschlüsse.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
bauliche Außenanlagen prozentual 4 % des Gebäudezeitwertes	12.768,75 €
Hausanschlüsse pauschal	5.000,00 €
Summe	17.768,75 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses entnommen. Die GND beträgt für das Einfamilienhaus modelkonform pauschal 80 Jahre und für die Garage pauschal 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das ca. 2009 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergibt sich 1 Modernisierungspunkt (von max. 20 Punkten). Dieser wurde wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	B07
Summe		1,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B06

- Einbau eines Badezimmers im Kellergeschoss, ca. 2014

B07

- Erneuerung des Bodenbelages (Vinyl) im Obergeschoss, ca. 2019

Ausgehend von dem 1 Modernisierungspunkt, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 2009 = 14$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 14 \text{ Jahre} = 66$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 66 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (66 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 66 \text{ Jahre} = 14$ Jahren). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 14 \text{ Jahre} = 2009$).

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 66 Jahren und
- ein (fiktives) Baujahr 2009

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 436.000 € für eine Doppelhaushälfte beträgt der Sachwertfaktor ca. 1,10 (Tendenz 1,05 bis 1,15). Nach Einschätzung des Sachverständigen ist dieser für das Bewertungsobjekt marktgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwertes ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 3.150,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 3.150,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	08.03.2023	× 1,00	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	100,00	116,00	× 0,93	E02
Grundstücksgröße [m ²]	400,00	391,00	× 0,93	E02
Baujahr	1955	2009	× 1,36	E02
Anbauart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	× 1,00	E02
Ausstattungsstandard	mittel	mittel - gehoben	× 1,08	E02
Unterkellerung	vorhanden	vorhanden	× 1,00	E02
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	× 1,00	E02
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	× 1,00	E02
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 3.980,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– €/m ²	
insgesamt – €/m ²				
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			= 3.980,00 €/m²	

4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01 - Stichtag

Eine Anpassung / Indexierung des Richtwertes zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da es sich um einen aktuellen Immobilienrichtwert aus dem Jahr 2023 handelt.

E02

Die Anpassung der jeweiligen Zustandsmerkmale erfolgt auf Basis der Immobilienrichtwertauskunft für Ein- und Zweifamilienhäuser des zuständigen Gutachterausschusses (siehe hierzu Anlage 12 des Gutachtens).

4.6.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	3.980,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 3.980,00 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 116,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 461.680,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 20.000,00 €	E1
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 481.680,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 481.680,00 € rd. <u>480.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **480.000,00 €** ermittelt.

4.6.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Garage*	10.000,00 €
ausgebaute Kellerfläche (Zeitwert)	10.000,00 €
Summe	20.000,00 €

* Garagen mit Baujahr ab 1990 werden gemäß Auswertung des Gutachterausschusses zu Kaufpreisen in Höhe von rd. 9.700,00 € (Mittelwert) verkauft. Aufgrund des Alters, der baulichen Verbundenheit sowie des baulichen Zustandes hält der Sachverständige einen Zuschlag in Höhe von rd. 10.000,00 Euro für die Garage für marktgerecht.

5 Verkehrswert

Die im Textteil dieses Gutachtens erwähnte juristische Definition des Paragraphen § 194 BauGB besagt in aller Klarheit, dass es sich bei dem **Verkehrswert** um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; **einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde**. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren (Petersen).

Die Verkehrswertsachverständigen sind nicht dazu da, dem Markt vorzurechnen, was eine Immobilie kosten dürfe, sondern dazu, den Markt zu beobachten und zu ermitteln, was für eine Immobilie üblicherweise gezahlt wird (so zutreffend Vogels).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Unterlagen und unter Einbeziehung der Finanzierbarkeit derartiger Immobilienobjekte bei der augenblicklichen Lage auf dem Hypothekenmarkt (**derzeitige Einschränkungen gemäß „Basel III“**) ergibt sich der nachstehend geschätzte Verkehrswert. Dieser ist daher am Immobilienmarkt nur bei einer angemessenen langen Vermarktungsdauer mit professioneller Vorgehensweise zu erzielen.

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

Einfamilienhäuser in dieser Lage, Größe, Ausstattung und mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **480.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **480.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in
45964 Gladbeck
Ginsterweg 57

Grundbuch Gladbeck	Blatt 23664	lfd. Nr. 1
Gemarkung Gladbeck	Flur 34	Flurstück 960

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.03.2023 mit rd.

480.000 €

in Worten: vierhundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Recklinghausen, den 04. April 2023



Dennis von Schamann

DIN EN ISO / IEC 17024:2012 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. **Das Gutachten ist auf den Wertermittlungstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**

in **45964 Gladbeck, Ginsterweg 57**

Flur **34**

Flurstücksnummer **960**

Wertermittlungstichtag: **08.03.2023**

Bodenwert					
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	253,45	391,00	99.100,00
Summe:			253,45	391,00	99.100,00

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebe- zeichnung / Nut- zung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	./.	218,25	116,00	2009	80	66
Gesamtfläche	Garage	./.	17,88	16,47	2009	60	46

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	----	----	----	1,10

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	85,31 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	4.137,93 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	----
Verkehrswert/Reinertrag:	----

Ergebnisse	
Sachwert:	480.000,00 €
Vergleichswert:	480.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	480.000,00 €
Wertermittlungstichtag	08.03.2023

5.2 Plausibilitätskontrolle

Zusätzlich zu meinen eigenen Beobachtungen wurden aber auch die Marktberichte des zuständigen Gutachterausschusses herangezogen. Die dort durchgeführten statistisch-mathematischen Berechnungen haben gezeigt, dass weitere Verkäufe von vergleichbaren Objekten beträchtliche Schwankungsbreiten aufwiesen. Diese Schwankungsbreiten resultieren nicht nur aus Lage und Ausstattungsfaktoren, sondern auch aus den Faktoren Eigennutzung oder Weitervermietbarkeit. Die Qualität des ausgewerteten Datenmaterials ist nicht vollständig überprüfbar und der Berichtszeitraum bereits ca. 2 Jahre alt, so dass diese Daten lediglich eingeschränkt vergleichbar sind. So sind beispielsweise auf den Seiten 47 und 56 des letzten Grundstücksmarktberichts nachfolgende Kennzahlen genannt:

Kennzahlen Mittelwerte und Standardabweichungen

Wertrelevante Position	Mittelwert Marktbericht	Standard- Abweichung +/-	Ergebnis im Gutachten
Baujahr	2004	./.	2009
Wohnfläche m ²	151	./.	116
Grundstücksfläche	330	./.	391
RND (Jahre)	42	14	66
Kaufpreis €/m ² WF/NF	3.340	470	4.138

Vom Gutachterausschuss wird gem. § 8 Abs. 2 ImmoWertV der Vergleichswert im Wesentlichen aus schadensfreien Objekten abgeleitet. Deshalb beziehen sich die vorstehenden Daten auf ein fiktiv schadensfreies Objekt ohne Berücksichtigung besonderer Grundstücksmerkmale. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Vergleichbarkeit beachtet.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage, Stand 2010
- [8] Oswald / Abel: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden – Typische Erscheinungsbilder, Beurteilungskriterien, Grenzwerte; Vieweg Verlag, 3. Auflage, Stand 2005
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2014/2015 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 22. Auflage, Stand 2014/2015

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand April 2023) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Wohnlagenkarte
- Anlage 5: Liegenschaftskarte
- Anlage 6: Luftbild
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 8: behördliche Auskünfte
- Anlage 9: Auszug aus der Bauakte
- Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Anlage 11: Flächenberechnungen
- Anlage 12: Immobilienrichtwertauskunft

Die Anlagen 2 – 12 sind aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Umgebung



Bild 2: Umgebung

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Umgebung



Bild 4: Straßenansicht (Süd-West-Seite)

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Giebelansicht (Südseite)



Bild 6: Rückansicht (Ostseite)

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Gartenansicht



Bild 8: Garage nebst Schuppen - Frontansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Garage nebst Schuppen - Rückansicht



Bild 10: Hauseingangsbereich

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 11: Heizungsanlage



Bild 12: Sicherungskasten



Bild 13: Hausanschlüsse

Anlage 2: Übersichtskarte

Seite 1 von 1

Übersichtskarte on-geo

45964 Gladbeck, Ginsterweg 57

30.11.2022 | 01794903 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird in Maßstabansicht 1:200.000 bis 1:800.000 angeleitet.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database License (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) beschriftet und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert anzuführen.


Datenquelle
OpenStreetMap-Wikivoyage Stand: 2022


on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01794903 vom 30.11.2022 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Fassung. Copyright © by on-geo & geoport 2022.Seite 1

Anlage 3: Regionalkarte

Seite 1 von 1

Regionalkarte MairDumont
45964 Gladbeck, Ginsterweg 57






30.11.2022 | 01794906 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Verflechtung ist gestattet bis zu 30 Druckseiten.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben von Falk Verlag. Es enthält u.a. die Befestigung, Grundbesitz, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt elektronisch für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Format genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Veröffentlichung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Software für Ratgeber von Zweckverlagen und deren Veröffentlichung durch Anzeigenblätter.

Datenquelle:
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2022

 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01294906 vom 30.11.2022 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2022. Seite 1

Anlage 4: Wohnlagenkarte

Seite 1 von 2

Wohnimmobilien Mikrolage

45964 Gladbeck, Ginsterweg 57

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Statushohe Großstädter; Wohlhabende Akademiker in Villenvierteln
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Gelsenkirchen-Buer-West (1,4 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF GLADBECK OST (0,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF GELSENKIRCHEN (10,2 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (36,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Erlengrund (0,5 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

Kippen, Art	(0,8 km)
Kinozeit	(0,7 km)
Kaufhaus	(1,3 km)
Apotheke	(0,0 km)
Filiale	(0,0 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Kindertages	(1,4 km)
Elementar	(1,7 km)
Primar	(1,9 km)
Sekundar	(2,6 km)
Gymnasium	(1,3 km)
Hochschul	(1,4 km)
Bahnhof	(0,8 km)
Flughafen	(36,9 km)
ICE	(10,2 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER ORIENTADRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage über die Attraktivität der Adresse an Wohnstandorten, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

10 (katastrophal) 9 8 7 6 5 4 3 2 1 (perfekt)

Dieses Dokument bezieht auf die Bestellung 012949031 vom 30.11.2022 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen on-geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2022.

Seite 1

Anlage 4: Wohnlagenkarte

Seite 2 von 2

Wohnimmobilien Makrolage

45964 Gladbeck, Ginsterweg 57

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Recklinghausen
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (40,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Gladbeck, Stadt (2,1 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	75.610	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	20.738
Haushalte (Gemeinde)	33.303	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.031

Anteile der Bevölkerung auf Gemeindeebene

Kategorie	Anzahl
Kinder	14.000
Erwerbstätige	45.000
Rentner	16.610

Bevölkerungsentwicklung in %

Jahr	Gemeinde (%)	Bundesland (%)
2016	0	0
2017	0	0
2018	-1	-1
2019	-1	-1
2020	-1	-1

Kaufkraft-Index

Arbeitslosenquote in %

Ausländerquote in %

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Potenzial der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

10 (katastrophal)
0
8
7
6
5
4
3
2
1 (ausgezeichnet)

Quelle: MakroMarkt, hieron; MakroMarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2022

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenbank Deutschland - Nationalerhebung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichsdatenbank, Stand: 2019

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01794903 vom 30.11.2022 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo & geoport® 2022
Seite 1

Anlage 5: Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Anlage 6: Luftbild

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen
45964 Gladbeck, Ginsterweg 57



0 200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind hochauflösende, vierfarbige, mehrflächige Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kombination der Dreiecksnetzmessung und later digitaler Geländemessung aus Luftbildern hergestellt, die als Stereopaarvorlagen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 31cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung NRW Abteilung 7 – Geodaten NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:5.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
Geodaten NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungszyklus)

OrthoGeo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01294903 vom 30.11.2022 auf www.geoport.de; ein Service der ge-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geocoat Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by ge-geo & geoport 2022

Seite 1

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 2

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl



Halterner Straße 28, 46284 Dorsten
Tel.: 02362/66-5080

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Gladbeck.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 23.03.2023 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 1 -

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

Seite 2 von 2

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in den
Städten Dorsten, Gladbeck
und Marl



Halterner Straße 28, 46284 Dorsten
Tel.: 02362/66-5080

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Gladbeck
Postleitzahl	45964
Gemarkungsname	Gladbeck
Gemarkungsnummer	5128
Ortsteil	Stadtmitte
Bodenrichtwertnummer	2124
Bodenrichtwert	260 €/m²
Sichttag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Betragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosshöhe	II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	260 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Ginsterweg/Heinrich-Krahn-Straße (westl.)

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagekennzeichen des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

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

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

Ausgabe gefertigt am 23.03.2023 aus BORIS-NRW

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

Anlage 8: behördliche Auskünfte

Seite 1 von 6

Bezirksregierung
Arnsberg

Bezirksregierung Arnsberg - Postfach - 44025 Dortmund
Tasche & von Schamann
Königswall 26
45657 Recklinghausen

- per elektronischer Post -

Tasche & von Schamann Immobilien-Sachverständige				
Eingang		Gutsichten		
13.12.22		GA 415/22		
BU	Akte	ProSa	Eilt	RS
	✓	✓		

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRWDatum: 12. Dezember 2022
Seite 1 von 4Aktenzeichen:
65.74.2-2022-3197
bei Antwort bitte angebenAuskunft erteilt:
Herr Keppler
stefan.keppler@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3964
Fax: 02931/82-3824Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund**Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens-
gefährdung**Grundstück(e): Ginsterweg 57 in Gladbeck
Gemarkung: Gladbeck, Flur: 34, Flurstück 960

Ihr Schreiben vom 29.11.2022

Ihr Aktenzeichen: GA 415/22

Az. des Gerichts: 015 K 010/22

Hauptsitz / Lieferadresse:
Selbststr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.deServicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 UhrLandeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED0Umsatzsteuer ID:
DE123676675

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Graf Moltke 1“ sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Graf Moltke 1“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/datenschutz/>

Anlage 8: behördliche Auskünfte

Seite 2 von 6

Bezirksregierung
ArnsbergAbteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 2 von 4

Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Westerholt-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rütterscheider Str. 1-3 in 45128 Essen.

Anlage 8: behördliche Auskünfte

Seite 3 von 6

Bezirksregierung
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 3 von 4

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Keppler

Anlage 8: behördliche Auskünfte

Seite 4 von 6


Technische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
1. Die im Plan festgesetzten Festsetzungen sind verbindlich.
2. Die im Plan festgesetzten Festsetzungen sind verbindlich.
3. Die im Plan festgesetzten Festsetzungen sind verbindlich.
4. Die im Plan festgesetzten Festsetzungen sind verbindlich.
5. Die im Plan festgesetzten Festsetzungen sind verbindlich.
6. Die im Plan festgesetzten Festsetzungen sind verbindlich.
7. Die im Plan festgesetzten Festsetzungen sind verbindlich.
8. Die im Plan festgesetzten Festsetzungen sind verbindlich.
9. Die im Plan festgesetzten Festsetzungen sind verbindlich.
10. Die im Plan festgesetzten Festsetzungen sind verbindlich.

Stadt Gladbeck
Bauverwaltung
Gladbeck, Brunsbüttel-Str. 1
42699 Gladbeck
Telefon: 0206 250-1
Telefax: 0206 250-250
E-Mail: stadt@gladbeck.de
www.gladbeck.de

Standort Gladbeck
Flur 35
M 1:1000

Anlage 8: behördliche Auskünfte

Seite 5 von 6

<p>DER LANDRAT</p> <p>Kreis Recklinghausen – 45655 Recklinghausen</p> <p>Tasche & von Schamann Immobilien-Sachverständige Herrn Dennis von Schamann Königswall 26 45657 Recklinghausen</p>	 <p>KREIS RECKLINGHAUSEN DER VESTISCHE KREIS</p>																									
<p>Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen</p> <p>Hier: Ihr Schreiben vom 29.11.2022 Ihr Zeichen: GA 415/22</p> <p>Sehr geehrter Herr von Schamann,</p> <p>zu Ihrer oben genannten Anfrage kann ich Ihnen folgende Informationen geben:</p> <p>Das Grundstück Gemarkung Gladbeck, Flur 34, Flurstück 960, Ginsterweg 57 in Gladbeck, ist im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen unter der Bezeichnung 4408 / 30 Aufhaldung östl. Erlenstraße, Gladbeck erfasst.</p> <p>Es handelt sich bei der Altablagerung um ein aufgehaldete Fläche, die nach Auswertung multitemporaler Luftbilder um 1972 entstanden ist. Bereits in den 1990er Jahren wurden im Rahmen geplanter Nutzungsänderungen auf dem Areal der Altablagerung erste Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Im Bereich des angefragten Grundstücks ist im Jahr 1993 eine Bohrsondierung abgeteuft worden. Es zeigte sich eine Anschüttung mit Ziegeln in einer Mächtigkeit von 2,3 m. Die chemische Analyse zweier Mischproben zeigte in diesem Bereich weitestgehend unauffällige Schadstoffgehalte. Im Zuge der Errichtung der Wohnbebauung sind vermutlich umfangreiche Erdbewegungen umgesetzt worden, so dass mit großflächigen Verunreinigungen im Boden nicht mehr zu rechnen ist. Es kann dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Fremdmaterialien oder kleinräumige Verunreinigungen im Boden finden lassen.</p>	<p>Datum: 05.12.2022</p> <p>Fachdienst Umwelt Team 70.11 Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Gebäude: Kreishaus Recklinghausen Kurt-Schumacher-Allee 1 45657 Recklinghausen</p> <p>Aktenzeichen: 70/11 - wen</p> <p>Auskunft: Frau Wennmann</p> <p>Zimmer Nummer: 3.3.15</p> <p>Telefon: 02361 / 53 – 5508</p> <p>Telefax: 02361 / 53 – 5204</p> <p>E-Mail: Altlasten@kreis-re.de</p> <p>Paketadresse: Kurt-Schumacher-Allee 1 45657 Recklinghausen</p> <p>Telefonzentrale: 02361 53-0</p> <p>E-Mail (zentral) info@kreis-re.de www.vestischer-kreis.de</p> <p>Bankverbindung: Sparkasse Vest RE</p> <p>BLZ: 426 501 50</p> <p>Kto.-Nr. 90 000 241</p> <p>IBAN: DE27 4265 0150 0090 0002 41</p> <p>BIC: WELADED1REK</p>																									
	<table border="1"> <tr> <td colspan="5">Tasche & von Schamann Immobilien-Sachverständige</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Eingang</td> <td colspan="3">Gutachten</td> </tr> <tr> <td colspan="2">07.17.22</td> <td colspan="3">GA 415/22</td> </tr> <tr> <td>BU</td> <td>Akte</td> <td>ProSa</td> <td>EIR</td> <td>RS</td> </tr> <tr> <td></td> <td>8</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Tasche & von Schamann Immobilien-Sachverständige					Eingang		Gutachten			07.17.22		GA 415/22			BU	Akte	ProSa	EIR	RS		8			
Tasche & von Schamann Immobilien-Sachverständige																										
Eingang		Gutachten																								
07.17.22		GA 415/22																								
BU	Akte	ProSa	EIR	RS																						
	8																									

Anlage 8: behördliche Auskünfte

Seite 6 von 6

2

Hinsichtlich der künftigen Nutzung der Flächen ist anzumerken, dass bei Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Boden die untere Bodenschutzbehörde zwingend im Vorfeld zu beteiligen ist.

Allgemeiner Hinweis:

Die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen spiegelt lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist. Durch diese Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

Sofern Ihnen bzw. Ihrem Auftraggeber selbst Ergebnisse zu Bodenuntersuchungen der angefragten Flächen vorliegen, bitte ich, mir diese kurzfristig zur Verfügung zu stellen.

Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass gemäß § 2 (Mitteilungspflichten) des Landesbodenschutzgesetzes der zuständigen Behörde Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich mitzuteilen sind.

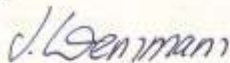
Im Falle von geplanten Bodenuntersuchungen bitte ich zur Abstimmung des Untersuchungsumfangs um Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde und anschließender Übersendung der diesbezüglichen Ergebnisse/ Gutachten.

Hinweis Datenschutz:

Die nach den Artikeln 13 und 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) erforderlichen Informationen zum Fachdienst 70 – Umwelt – finden Sie im Internet unter www.kreis-re.de/datenschutz

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
I.A.



Wennmann

Anlage 9: Auszug aus der Bauakte

Seite 1 von 4

Stadt Gladbeck
Der Bürgermeister

Zur Hausakte

STADTAMT	Bauordnung
AUSKUNFT	Frau Steinbacher
ZEICHEN	920-08-02
GEBÄUDE	BATHAUS
ZIMMER	U 16
Tel (02043)	99-2236
Fax (02043)	99-1830
INTERNET	http://www.Gladbeck.de
DATUM	17.12.2009

Aktezeichen:	920-08-02
Antragsteller:	Firma Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG Dinxperloer Straße 18-20, 46399 Bocholt
Grundstück:	Gladbeck, Ginsterweg 57
Floor:	034 034 034
Floorsqk:	0831 0832 0833
Vorhaben:	Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NW: Neubau einer Einfamilien-Doppelhaushalte mit Garage

Mitteilung

Das v.g. Vorhaben ist fertiggestellt.

Angaben zum Vorhaben:

In Benutzung seit	27.10.2009
Größe der neuen bebauten Fläche	91 qm
umbauter Raum	664 cbm
Rohbaukosten (€)	66.200 € €
Herstellungskosten	€

Im Auftrage

gez. Steinbacher


1. Das Vorhaben ist hiermit abgeschlossen
 nicht abgeschlossen.

2. zu den v.g. Akten

<p>Stadtkämmerei / Finanzsachenamt Linnendamm 10-12, 46399 Gladbeck Dienstag 8.30-12.00 Uhr Mittwoch 8.30-12.00 Uhr Donnerstag 8.30-12.00 Uhr Freitag 8.30-12.00 Uhr</p>	<p>Postfach 1 46399 Gladbeck 46399 Gladbeck 46399 Gladbeck 46399 Gladbeck</p>	<p>Königstr. 10, 46399 Gladbeck K. 54 Gladbeck K. 54 Gladbeck K. 54 Gladbeck K. 54 Gladbeck</p>
--	---	---

Anlage 9: Auszug aus der Bauakte

Seite 2 von 4

		Stadt Gladbeck Der Bürgermeister	
<u>STADTVERWALTUNG - POSTFACH 429 - 45964 GLADBECK</u>			
Firma Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG Dinxperloer Straße 18-20 46399 Bocholt		STADTAMT Bauordnung AUSKUNFT Frau Jakobs ZEICHEN 970-08-02 GEBÄUDE RATHAUS ZIMMER U 17 Tel (02043) 02043/99-2047 Fax (02043) 99-1030 INTERNET http://www.Gladbeck.de D A T U M 11.11.2008	
Aktenzeichen 970-08-02 Grundstück Gladbeck, Ginsterweg 48 Flur 034 034 034 Flurstück 0931 0932 0933		13 NOV. 2008	
Vorhaben		Freistellungsverfahren nach §67 BauO NW: Neubau einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage Abweichung gem. § 73 BauO NRW hier: * 14.11.2008, Az. 00920-08	
Abweichungsbescheid			
Sehr geehrte Damen und Herren,			
von den nachstehenden Vorschriften habe ich gemäß § 73 BauO NRW eine Abweichung gem. §9(4) BauGB i.V.m § 86 Bau O von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungs- plan 29a ² wegen			
<ul style="list-style-type: none"> • Dacheindeckung mit grauen Ziegeln 			
erteilt.			
Das Vorhaben kann somit ausgeführt werden. Eine zusätzliche Baugenehmigung ist nicht erforderlich.			
Die Gebühr ergibt sich aus der beigefügten Gebührenberechnung			
Gebührenbescheid			
Nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NW) in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NW (AVwGebO NW) und des All- gemeinen Gebührenarfs zur AVwGebO NW in der jeweils gültigen Fassung sind hierfür fol- gende Gebühren zu entrichten			
Sie können mit uns folgende Dienstag 9.30-11.00 Uhr Donnerstag 9.30-12.00 Uhr und 13.30-18.30 Uhr und nach Vereinbarung	Hauptadresse Stadt Gladbeck Willy-Brandt-Platz 2 45964 Gladbeck	Köpfe der Stadtkasse Gladbeck Nr. 34 Stadtplatz Gladbeck (BLZ 424 000 40) bei allen Banken in Gladbeck und Gladbeck bei der Postbank Essen	


Anlage 9: Auszug aus der Bauakte

Seite 3 von 4

Bauantrag / Antrag auf Vorbescheid vom <input type="text" value="25-01-2008"/>		Anlage 1 / 7 (VV BauPrüfVO) Blatt 1	
Im vereinfachten Genehmigungsverfahren sind Angaben zu den gekennzeichneten Ziffern 7 bis 9 nicht erforderlich.		Baubeschreibung	
Bauherr(in) Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG Dinxperloer Straße 18-20 46399 Bocholt			
Grundstück (Ort, Straße, Haus-Nr.) Gladbeck, Bloomshof			
1 Bezeichnung des Vorhabens	Errichtung von 1 Einfamilienhaus mit Garage und Stellplatz.		
2 Art der Nutzung <input type="checkbox"/> Betriebsbeschreibung ist beigefügt	Wohnen		
3 Angaben zum Grundstück			
Geschützter Baumbestand	<input type="checkbox"/> ja		
Trinkwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> durch zentrale Wasserversorgung <input type="checkbox"/> durch Brunnen		
Löschwasserversorgung (Art und Entfernung zur Entnahmestelle)	Hydrant in der Öffentliche Straße.		
Grundstücksentwässerung	<input checked="" type="checkbox"/> durch öffentliche Sammelkanalisation <input checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> durch Kleinkläranlage <input type="checkbox"/> fertiggestellt bis zum <input type="text"/> <input type="checkbox"/> durch sonstige Anlage; Art: <input type="text"/>		
Sonstiges:			
4 Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen	sichergestellt durch:		
5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (Bedarfsermittlung ggf. als Beibehalt)	insgesamt auf dem Baugrundstück: <input type="text" value="1"/> in Garagen + <input type="text" value="1"/> im Freien = <input type="text" value="2"/> auf fremden Grundstück mit Baulast: <input type="text"/> = <input type="text"/> <input type="text"/> durch Ablösung = <input type="text"/> Summe = <input type="text" value="2"/> davon für Menschen mit Behinderungen: <input type="text"/>		
6 Anzahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder	Summe = <input type="text"/>		
7 Schutz gegen Feuchtigkeit, Korrosion und Schädlinge	Horizontale und vertikale Dichtungen entsprechend den DIN-Vorschriften.		

Anlage 9: Auszug aus der Bauakte

Seite 4 von 4

Baubeschreibung Blatt 2		Anlage 1 / 7 (VV BauPrüfVO)	
Bauherr(in) Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG Dinxperloer Straße 18-20 46399 Bocholt		Bauvertrag vom 25-01-2008	
8 Angaben zur Aufstellung von Feuerstätten Gesamt-Nennwärmeleistung: 10,5 kW <input checked="" type="checkbox"/> Heizraum <input type="checkbox"/> Aufstellraum <input type="checkbox"/> fester Brennstoff <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> m³ <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Flüssiggas <input type="checkbox"/> m³ <input type="checkbox"/> unterirdischer Lagerbehälter <input type="checkbox"/> Lagerraum <input type="checkbox"/> sonstiger Raum:			
9 Lüftung Lüftungsanlage für Mittel- oder Großgarage <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Art der Anlage: sonstige genehmigungspflichtige Lüftungsanlage <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Art der Anlage: Lüftungsanlage überbrückt Gebäudetreppenwände oder Geschosdecken: <input type="checkbox"/> ja Bauvorlagen gemäß Richtlinie über die brandschutztechnischen Anforderungen an Lüftungsanlagen sind beigelegt: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> werden nachgereicht bis zum:		Natürlichem Lüftung für Wohn- und Nutzräume	
10 Weitere Angaben, sofern wegen Ortsatzungen oder Denkmalschutz erforderlich Äußere Gestaltung Wände Verblendsteine, Rinnen und Fallrohre aus Titanzink (natur). Dachflächen und Dachaufbauten Betondachsteine. Türen und Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung Spielfläche für Kleinkinder (Größe und Ausstattung) Befestigung, Gestaltung und Eingrünung - der Zufahrten - der Stellplätze im Freien Hauszugang und Stellplätze in Rechteckpflaster. Terrassen Betonsteinrechteckpflaster. Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen Gärtnerisch angelegt.			
11 Sonstiges			
Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 25-01-2008		Genehmigungsvermerk	
Bauvorlageberechtigter Bauherr/Verantwortlicher(in) 			
Unterschrift			
Lehndorferweg 64, 45964 Gladbeck, NRW Tel. 0462/4133210 Fax 0462/41332111 PC-FORMULAR BAU NRW (11/07/2006)		Seite 2 von 2	

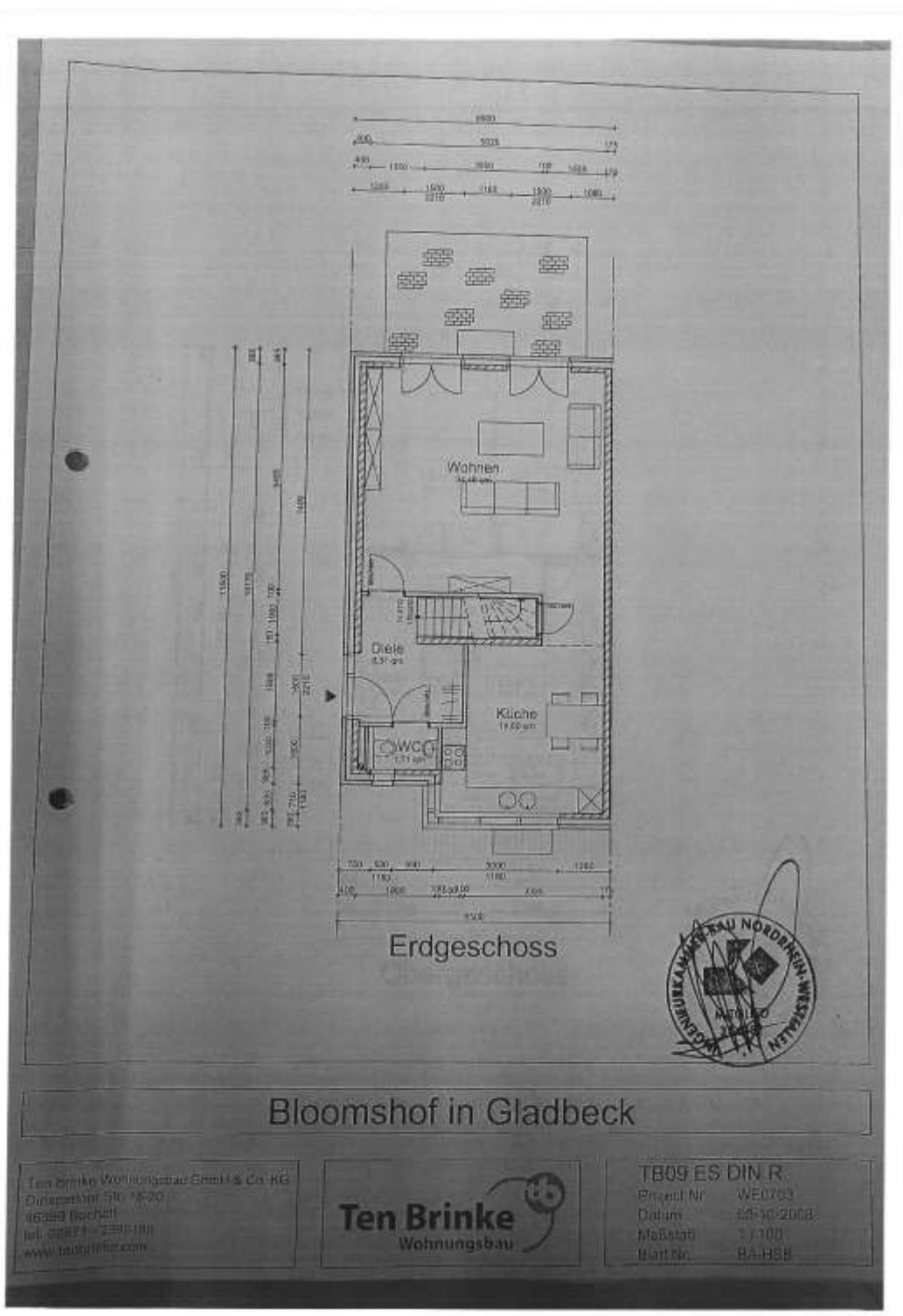
Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte

Seite 1 von 9



Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte

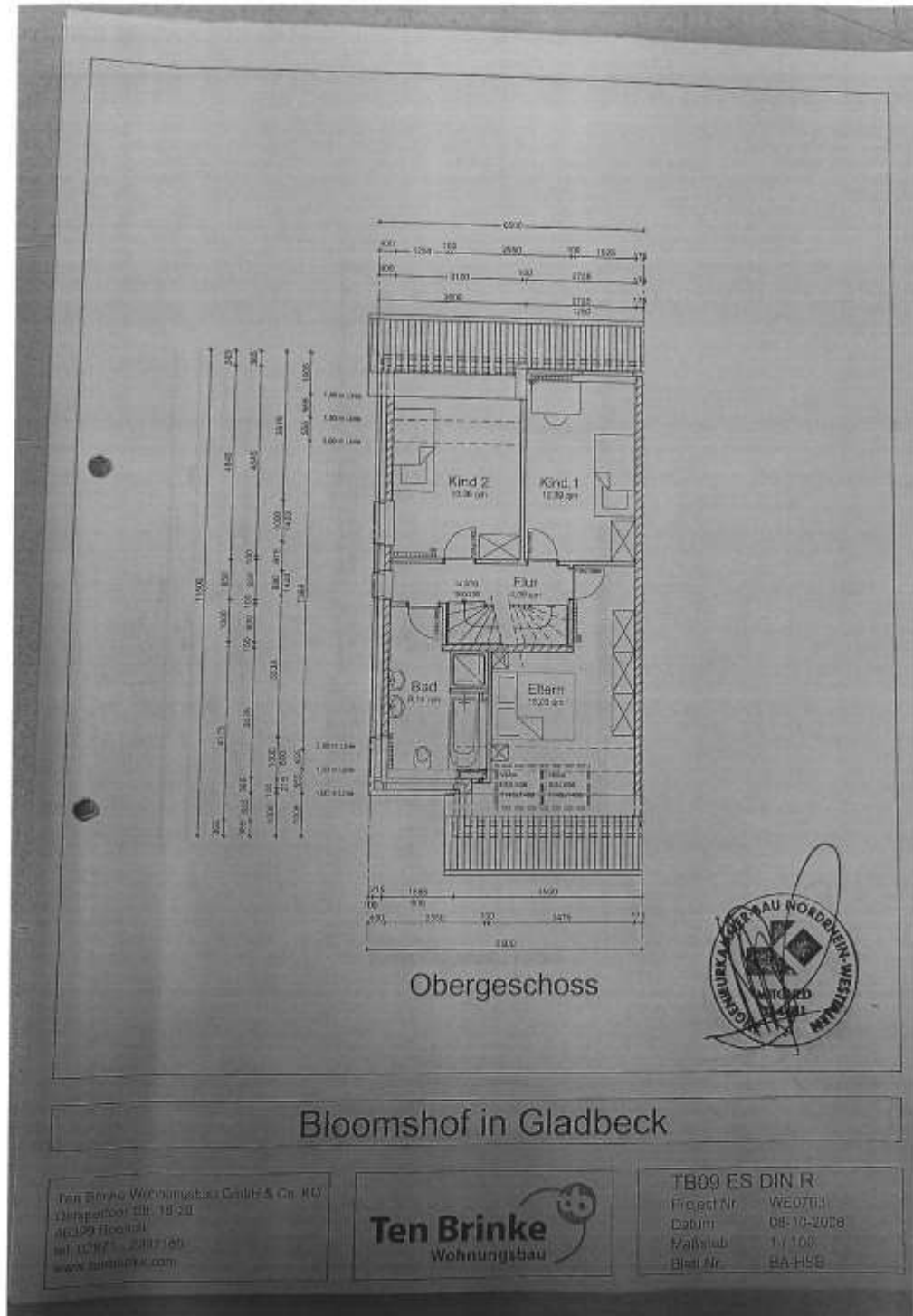
Seite 2 von 9



spiegelverkehrt

Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte

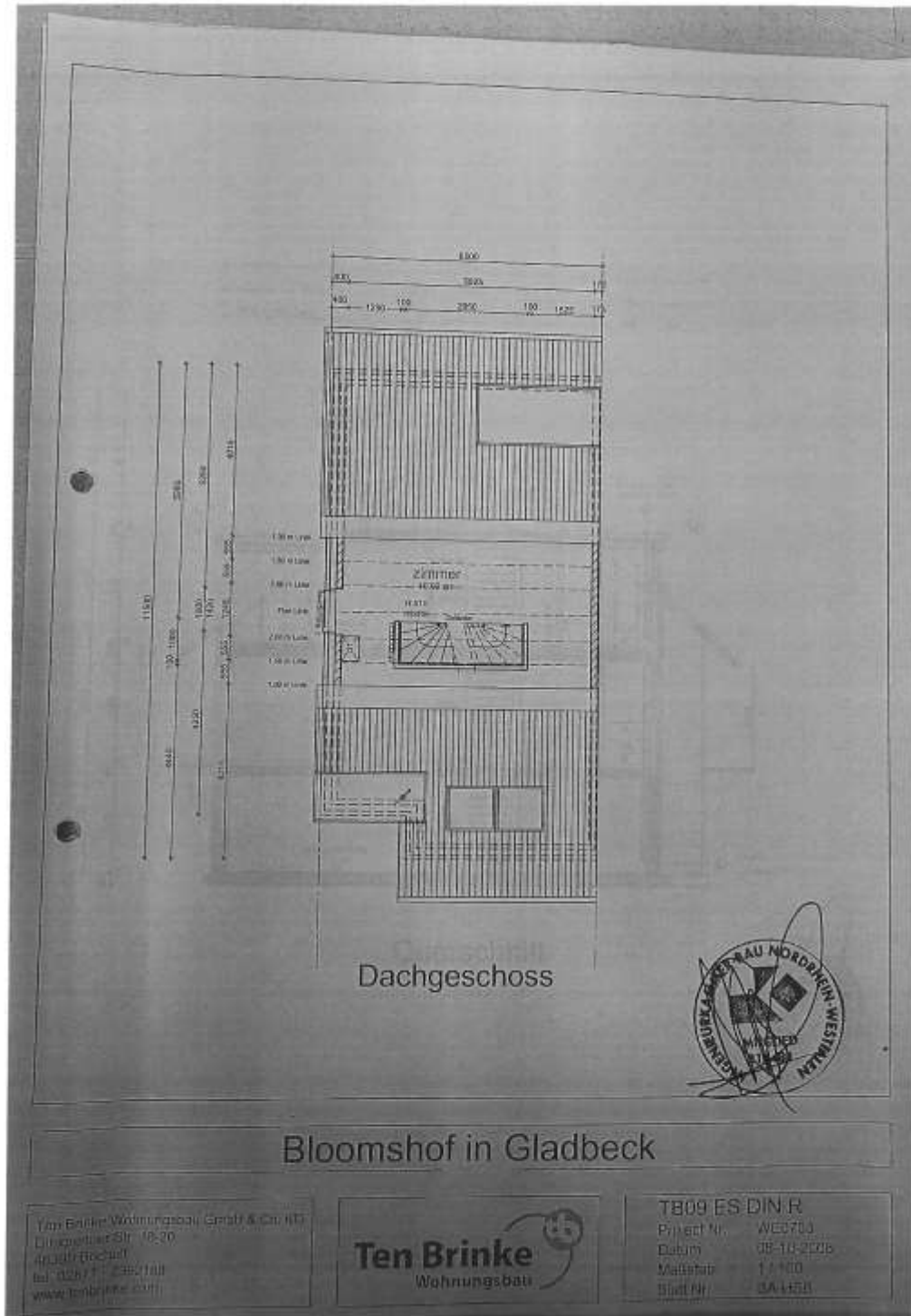
Seite 3 von 9



spiegelverkehrt

Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte

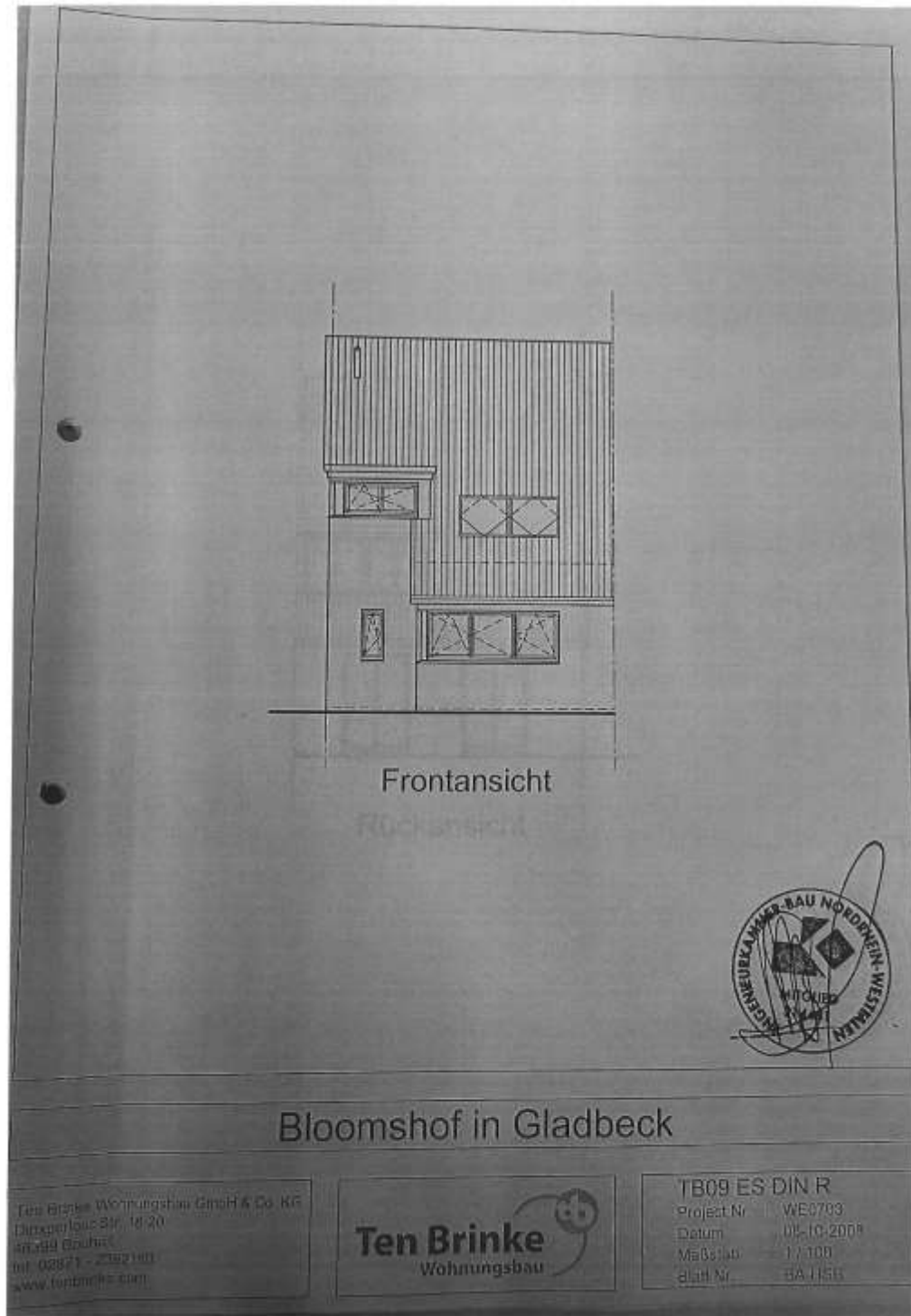
Seite 4 von 9



spiegelverkehrt

Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte

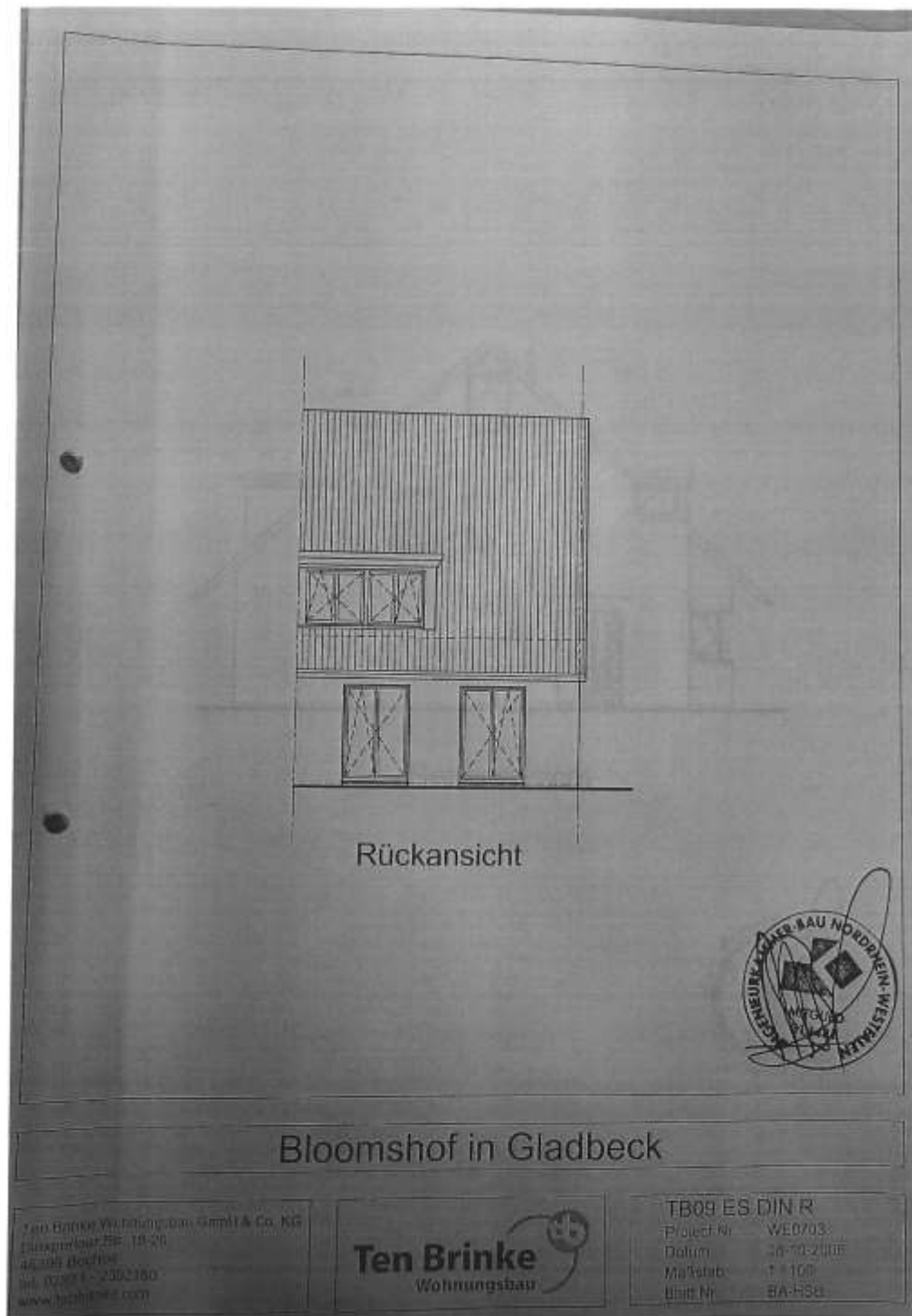
Seite 5 von 9



spiegelverkehrt

Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte

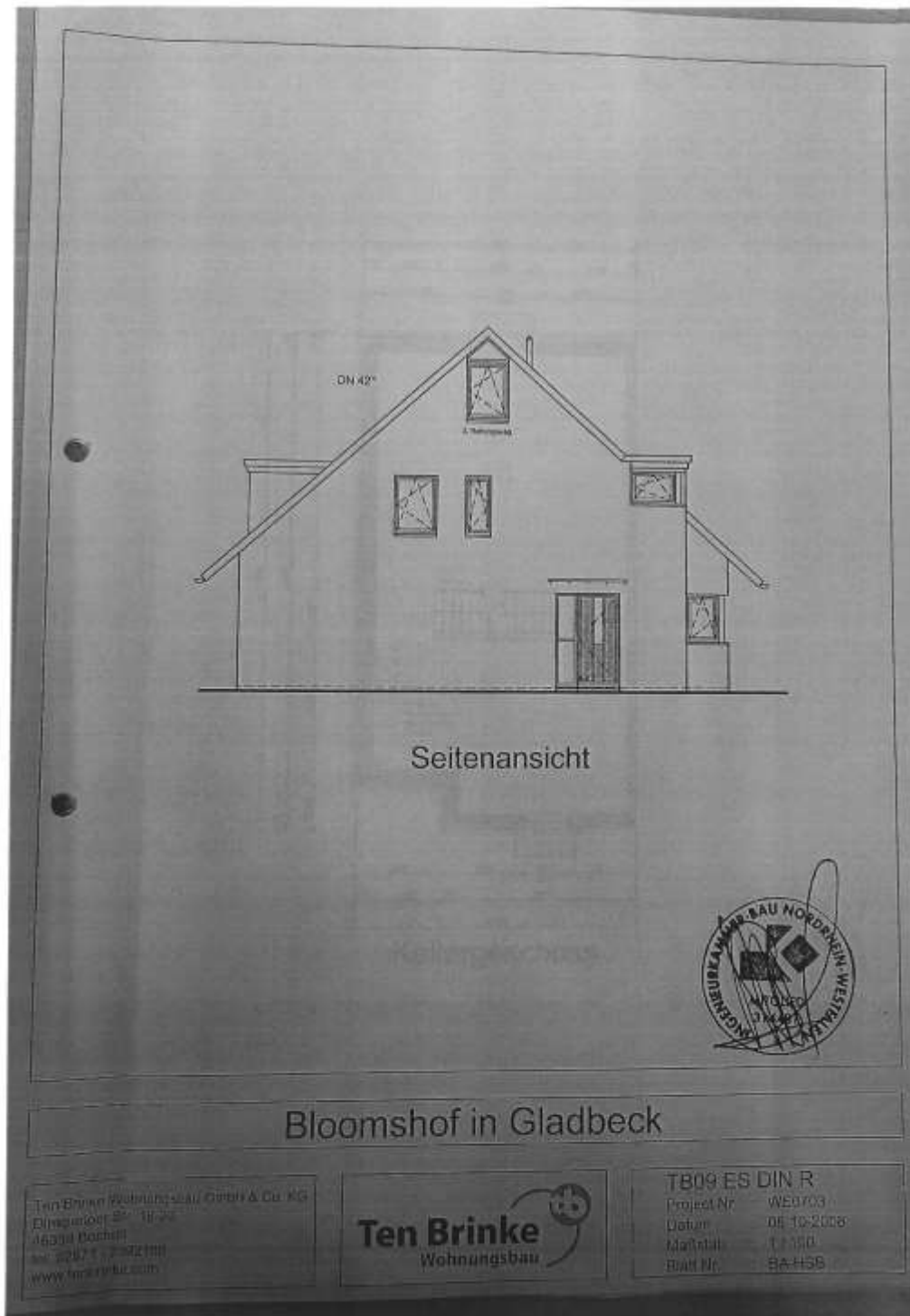
Seite 6 von 9



spiegelverkehrt

Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte

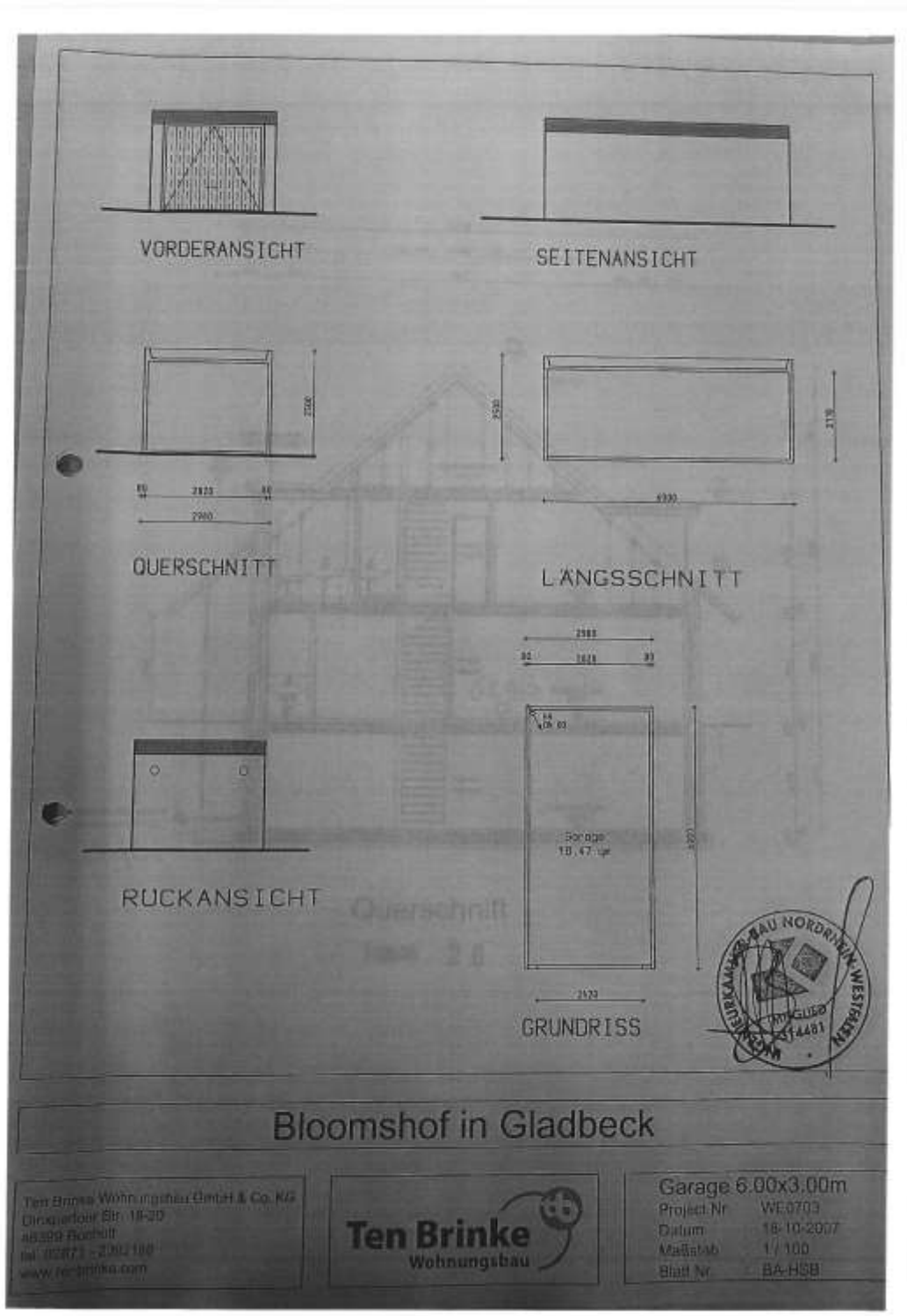
Seite 7 von 9



spiegelverkehrt

Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte

Seite 9 von 9



Anlage 11: Flächenberechnungen

Seite 1 von 3

BAUVORHABEN: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

Kreis Becklinghausen Gemeinde Gladbeck
Gemarkung Gladbeck Flur 34 Fkt. Hs 26 Gb.-Nr.07084

Anlage zum Lageplan Seite 1

Flächenberechnung erfolgte im CAD-Programm!

Berechnung der Grundfläche

Erdgeschoß	72,75 m ²
Garage	18,00 m ²
Zufahrt	20,00 m ²
	<u>110,75 m²</u>

Berechnung der Geschoßfläche

Erdgeschoß	72,75 m ²
Obergeschoß	69,15 m ²


Berechnung der gepl. GRZ und GFZ

Baugrundstücksfläche	390 m ²
Grundfläche	111 m ²
Geschoßfläche	141 m ²

GRZ = 111 : 390 = 0,28

GFZ = 141 : 390 = 0,36

Aufgestellt: Solingen, den 29.09.2008


Dipl.-Ing. Jan Totzek
Öffentl. best. Verm.-Ing

Öffentl. best. Verm.-Ing. Jan Totzek, Dorper Straße 20, 42651 Solingen, Telefon (0212) 16009

Anlage 11: Flächenberechnungen

Seite 2 von 3

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Ginsterweg 57, 45964 Gladbeck

Mieteinheit: Gesamt

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von Bauzeichnungen

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
			+/-											
1	Dachgeschoss	1	+							10,92	1,00	10,92	10,92	E01
2	Kind 2	2	+							10,38	1,00	10,38	10,38	E02
3	Kind 1	3	+							12,39	1,00	12,39	12,39	E03
4	Eltern	4	+							13,03	1,00	13,03	13,03	E04
5	Bad OG	5	+							8,14	1,00	8,14	8,14	E05
6	Flur OG	6	+							4,09	1,00	4,09	4,09	E06
7	Wohnzimmer	7	+							34,46	1,00	34,46	34,46	E07
8	WC	8	+							1,71	1,00	1,71	1,71	E08
9	Diele	9	+							6,31	1,00	6,31	6,31	E09
10	Küche	10	+							14,80	1,00	14,80	14,80	E10
Summe Wohnfläche Mieteinheit													116,03	m ²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													116,03	m ²

Erläuterung

E01 – E10	Die angegebene Fläche wurde anhand der Angaben in den vorliegenden Grundrisszeichnungen pauschal ermittelt.
-----------	---

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Seite 1

Anlage 11: Flächenberechnungen

Seite 3 von 3

Gebäude: Einfamilienhaus, Ginsterweg 57, 45964 Gladbeck

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von Bauzeichnungen

ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Kellergeschoss	+	1,00	11,500	6,500	a oder b	74,75				
2	Kellergeschoss	-	1,00	1,000	2,000	a oder b	-2,00				
3	Erdgeschoss	+	1,00	11,500	6,500	a oder b	74,75				
4	Erdgeschoss	-	1,00	1,000	2,000	a oder b	-2,00				
5	Obergeschoss	+	1,00	11,500	6,500	a oder b	74,75				
6	Obergeschoss	-	1,00	1,000	2,000	a oder b	-2,00				
Summe							218,25				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								218,25			m²

Gebäude: Garage, Ginsterweg 57, 45964 Gladbeck

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von Bauzeichnungen

ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Erdgeschoss	+	1,00	6,000	2,980	a oder b	17,88				
Summe							17,88				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								17,88			m²

Anlage 12: Immobilienrichtwertauskunft

Seite 1 von 4

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückerwerter in den
Städten Dorsten, Gladbeck
und Marl**



Halterner Straße 28, 46284 Dorsten
Tel.: 02362/66-5080

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0* (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	3150 €/m ²		
Gemeinde	Gladbeck		
Immobilienrichtwertnummer	5004		
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0 %
Baujahr	1955	2009	36 %
Wohnfläche	1-100 m ²	116 m ²	-7 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Modernisierungsgrad	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0 %
Ausstattungsstufe	mittel	mittel - gehoben	8 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	400-700 m ²	391 m ²	-7 %
Wohnlage	mittel	mittel	0 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion		20.000 €	
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet)		3.380 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		480.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. 3.380 €/m² Wohnfläche bzw. zu ca. 480.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baukosten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter www.boris.nrw.de.

Ausgabe gefertigt am 03.04.2023 aus BORIS-NRW

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

- 1 -

Anlage 12: Immobilienrichtwertauskunft

Seite 2 von 4

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl



Halterner Straße 28, 46284 Dorsten
Tel.: 02362/66-5080

Ausgabe aus BORIS-NRW

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Gladbeck.

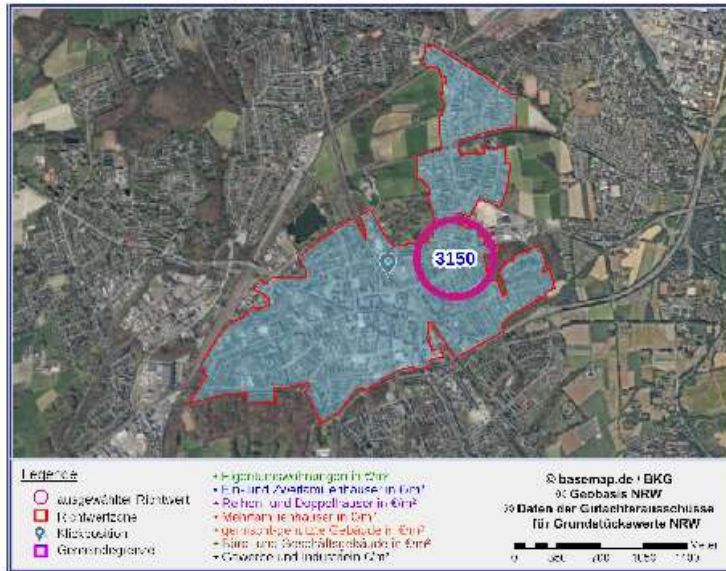


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 03.04.2023 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Anlage 12: Immobilienrichtwertauskunft

Seite 3 von 4

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl



Haltermer Straße 28, 46284 Dorsten
Tel.: 02362/66-5080



Abbildung 1: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 03.04.2023 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Anlage 12: Immobilienrichtwertauskunft

Seite 4 von 4

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückerwerter in den
Städten Dorsten, Gladbeck
und Marl**



Haltermer Straße 28, 46284 Dorsten
Tel.: 02362/66-5080

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/bnk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufge-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

Ausgabe gefertigt am 03.04.2023 aus BORIS-NRW

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

- 4 -