



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einer

**Doppelhaushälfte nebst Anbau bebaute Grundstück mit
der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Lintfort, Flur 7, Flurstück 1675“

Antonstraße 32

47475 KAMP-LINTFORT



Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks
wurde zum Stichtag 25.05.2023 ermittelt mit

rd. 332.000,- €

Ausgefertigt am 15. Juni 2023

Internetversion

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

(A L L G E M E I N E A N G A B E N)

- Bewertungsobjekt : das mit einer Doppelhaushälfte nebst Anbau bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Lintfort, Flur 7, Flurstück 1675“
- Postalische Anschrift : Antonstraße 32
47475 Kamp-Lintfort
- Auftraggeber : Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67
47495 Rheinberg
- Auftrag : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Rheinberg vom
29. Dezember 2022
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 230007AR
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 003 K 024/22
- Herangezogene Unterlagen :
 - Behördliche Auskünfte
 - Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 22. Februar 2023
 - Ablichtung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. KaLi_LIN_101 der Stadt Kamp-Lintfort vom 28. August 1981 mit der Bezeichnung „Altsiedlung“
 - Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und über ihre Gestaltung in der Altsiedlung (Gestaltungssatzung) vom 24. Dezember 2002
 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Kamp-Lintfort vom 12. Dezember 2022 nebst Ablichtung des Baulastenblattes Nr. 1350
 - schriftliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort bezüglich des Denkmalschutzes vom 24. Februar 2023
 - schriftliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 23. Februar 2023
 - schriftliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen vom 23. Februar 2023
 - Grundbuchauszug vom 06. Dezember 2022 in beglaubigter Ablichtung

- Bauakten der Stadt Kamp-Lintfort
- Grundstücksmarktbericht aus dem Jahre 20232 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Kamp-Lintfort (Stand 01. Januar 2022)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 12. April 2023 und 25. Mai 2023
- etc.

Besichtigungstermine : 12. April 2023 und 25. Mai 2023

Wertermittlungsstichtag ^{1.)} : **25. Mai 2023**

Qualitätsstichtag ^{1.)} : **25. Mai 2023**

Allgemeine Hinweise : → Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die diesbezüglichen zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben.

→ Es wird daher darauf hingewiesen, dass das Grundbuch im Gutachten nur auszugsweise bzw. in gekürzter Form wiedergegeben wurde. Diese Form hat nicht den Charakter und rechtlichen Stellenwert eines Grundbuches. Das Grundbuch sollte vor einer Entscheidung zum Kauf dieser bewerteten Immobilie vom potentiellen Käufer bzw. den Interessen eingesehen werden, um allumfassend informiert zu sein.

→ Auftragsgemäß wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf die Namensnennung der Eigentümer verzichtet. Dem Auftraggeber sind die Verfahrensbeteiligten bekannt.

→ Die innerhalb dieses Gutachtens zugrunde liegenden Informationen wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

§ 2 (4) ImmoWertV 21:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
§ 2 (5) ImmoWertV 21:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	8
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	9
3.1.	Lagebeschreibung	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	11
3.4.	Schulische Versorgung	11
3.5.	Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens	11
3.6.	Topografie.....	13
3.7.	Baugrund	14
3.8.	Erschließung	14
3.9.	Immissionen.....	15
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	16
4.1.	Bauplanungsrecht.....	16
4.2.	Bauordnungsrecht	17
4.3.	Denkmalschutz	17
4.4.	Altlastenkataster	18
4.5.	Baulasten.....	18
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	21
6.	Objektbeschreibung	22
6.1.	Allgemein	22
6.2.	Vermarkungsfähigkeit	24
6.3.	Raumprogramm	24
6.4.	Energetische Qualität	24
6.5.	Baubeschreibung	24
6.5.1.	Gebäudekonstruktion.....	25
6.5.2.	Technische Gebäudeausstattung	26
6.5.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	27
6.5.4.	Besondere Bauteile	28
6.5.5.	Besondere Einrichtungen	28
6.5.6.	Außenanlagen	28
6.5.7.	Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden	28
7.	Technische Berechnungen	30
7.1.	Wohnflächenberechnung	30
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	31

8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	32
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	32
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	32
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	32
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	33
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	33
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	34
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	34
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	35
9.	Bodenwert des Gesamtgrundstücks	37
9.1.	Bodenrichtwert.....	37
9.2.	Bodenwertermittlung.....	38
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	39
10.	Sachwertverfahren	41
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	41
10.2.	Sachwertermittlung	44
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	45
11.	Ertragswertverfahren	49
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	49
11.2.	Ertragswertermittlung.....	51
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	52
12.	Verkehrswertermittlung	54
13.	Schlussbestimmung.....	56
14.	Verzeichnis der Anlagen	57

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einer

**Doppelhaushälfte nebst Anbau bebaute Grundstück mit
der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Lintfort, Flur 7, Flurstück 1675“

Antonstraße 32

47475 KAMP-LINTFORT

zum Wertermittlungsstichtag

25. Mai 2023

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	44.300 €
----------------------------------	---	----------

Sachwert (§ 354 ImmoWertV 21)	=	332.000 €
----------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	322.000 €
------------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>332.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

(in Worten: DREIHUNDERTZWEIUNDDREISSIGTAUSEND EURO)

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : das mit einer Doppelhaushälfte nebst Anbau bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Lintfort, Flur 7, Flurstück 1675“

Postalische Anschrift : Antonstraße 32
47475 Kamp-Lintfort

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 06. Dezember 2022 in beglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Lintfort, Blatt 6674**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 1	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Lintfort</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>7</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>1675</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Antonstr. 32</i>	
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>	
		Fläche	:		283 m²

anrechenbare		
Gesamtfläche	:	283 m²

Hinweis: Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtlichen Flächen, entnommen aus dem Internetportal www.geoportal-niederrhein.de, bestätigt.

Es handelt sich dabei um ein Masterportal, indem die Kataster- und Vermessungsämter der Kreise Kleve, Viersen und Wesel als auch der Stadt Krefeld die Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) und der amtlichen Basiskarte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 1	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:	1
		<i>Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Bergschadensverzicht) für RAG Aktiengesellschaft, Herne, - Amtsgericht Bochum, HR B 11550 -.</i>	
		<i>Bezug: Bewilligung vom 14.01.2016 (UR-Nr. 43/2016, Notar [REDACTED], Kamp-Lintfort). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1.</i>	
		<i>Eingetragen am 17.02.2016</i>	

lfd. Nr. 2 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 24/22).
Eingetragen am 06.12.2022.

Hinweis: Objektbezogene Eintragungen in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt und verfügen somit lediglich über einen informativen Charakter im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens.

2.2.3. Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“

Objektbezogene Belastungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein Vermerk bezüglich eines Bodenordnungsverfahrens (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, dass das zu betrachtende Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 23. Februar 2023 sind für die hier zu bewertende Immobilie mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Lintfort	Flur	:	7
Flurstück	:	1675	Lage	:	Antonstraße 32 47475 Kamp-Lintfort

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

Besondere Wohnungs- und Mietbindungen, welche das Bewertungsobjekt betreffen, bestehen somit nicht.

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

Die Stadt Kamp-Lintfort liegt linksrheinisch am unteren Niederrhein zwischen der niederländischen Grenzregion und dem Ruhrgebiet. Sie ist mit ihren rd. 39.451 Einwohnern (Stand 01.07.2022) sowie einer Fläche von rd. 63 km² eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf sowie Mitglied der Euregio Rhein-Waal und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Der Anteil nicht deutscher Mitbürger an der Wohnbevölkerung in Kamp-Lintfort liegt bei rd. 15,7 % (Quelle: <https://www.kamp-lintfort.de/de/dienstleistungen/statistik/>, Datenbestand 01.07.2022, Abrufdatum 13.06.2023).

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 6,7 % (Stand Mai 2023) unterhalb des Landes- (7,1 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (5,5 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 13.06.2023).

Bei einer behördlichen/organisatorischen Aufteilung des gesamten Stadtgebietes in 10 Stadtteile liegt der Anteil der Wald- und Ackerflächen an der gesamten Stadtfläche bei etwas mehr als 50 %. Ein Großteil dieses Bereichs wiederum wird durch das Waldgebiet „Leucht“, welches dem Staatsforst Xanten zugehörig ist, ausgefüllt und macht Kamp-Lintfort u. a. zu einem bekannten Ziel des Naherholungstourismus.

Durch die Entstehung des industriellen Kohleabbaus und die Gründung des Bergwerks „Friedrich Heinrich“ wurde das Bild der Stadt wirtschaftlich und städtebaulich deutlich geprägt. Im Rahmen der Schließung der Schachtanlage sowie der damit einhergehenden Einstellung des Steinkohleabbaus nach knapp 100 Jahren im Dezember 2012 erfolgte der (kommunal geförderte) Strukturwandel zu einem zukunftsorientierten Technologie-, Logistik- und Hochschulstandort (seit 2009 ist Kamp-Lintfort neben Kleve Standort der Hochschule Rhein-Waal).

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Kamp-Lintforter Stadtteil „Lintfort“ rd. 1,5 km südöstlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone/Busbahnhof) entfernt.

Im südöstlichen Kamp-Lintforter Stadtgebiet gelegen beherbergt der Stadtteil „Lintfort“ neben dem Zechengelände des ehemaligen Bergwerks West (ehemals: Schacht Friedrich-Heinrich) sowohl die dazugehörige „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ als auch ein sich diesen beiden Gebieten anschließendes Gewerbegebiet sowie im weiteren äußersten Süden gelegene Grünflächen.

Während im Rahmen der im Jahre 2020 stattgefundenen Gartenschau des Landes NRW das gesamte ehemalige Zechenareal neugestaltet wurde (heute: Zechenpark), handelt es sich bei der „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ um eine um 1930 vollendete Werksiedlung des ortsansässigen Bergwerks, welche aufgrund ihrer zeittypischen Merkmale mit 1½ und 2 -geschossiger, offener Bauweise auch als einer der Standorte der Route der Industriekultur des Kommunalverbandes Ruhrgebiet fungiert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in mitten der o. g. „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ und wird als Eckgrundstück sowohl von der „Antonstraße“ als auch der „Ebertstraße“ erschlossen, wobei es postalisch erstgenanntem Straßenzug zugeordnet ist. Bei der „Antonstraße“ handelt es sich um eine rd. 270 m lange, verkehrsberuhigte Verkehrsfläche (Spielstraße), welche die „Barbarastraße“ im Südwesten mit der „Moritzstraße“ in östlicher Himmelsrichtung verbindet. Sie quert in ihrem Verlauf sowohl die „Lotharstraße“ als auch die „Ebertstraße“, wobei die letztgenannte Verkehrsfläche als eine der Hauptverkehrsflächen innerhalb dieses Stadtteils fungiert sowie in südlicher Richtung stadtauswärts führt.

Die Wohnlage und die unmittelbare Nachbarbebauung weist überwiegend eine 1- bis 1½-geschossige Wohnhausbebauung mit vornehmlich Doppelhaushälften und Reihenhäusern auf, die Bestandteil einer der größten Rheinisch-Westfälischen Industriegebiete sind, welche zwischen den Jahren 1909 und 1930 entstanden.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist teilweise in der direkten Nachbarschaft, schwerpunktmäßig jedoch im rd. 1,5 km entfernten Zentrum von Kamp-Lintfort gelegen.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine „normale“ Wohnlage“ handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt	:	Kamp-Lintfort
Einwohnerzahl insgesamt	:	39.451 (Stand 01.07.2022)
Größe der Stadt	:	63,12 km ²
Ortsteil	:	Lintfort
Einwohnerzahl im Ortsteil „Lintfort“	:	8.444 (Stand 01.07.2022)

(Quelle, soweit nicht anders benannt: Internetpräsenz der Stadt Kamp-Lintfort, Abrufdatum: 13. Juni 2023)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (u. a. 911) in Richtung des Zentrums der Stadt Kamp-Lintfort, innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist u. a. anhand der Haltestellen „Kamp-Lintfort, Marienstraße“ (rd. 150 m entfernt) sowie „Kamp-Lintfort, Markt“ (rd. 300 m entfernt) fußläufig erreichbar.

Der zentrale Busbahnhof „Prinzenplatz“ ist im Zentrum der Stadt Kamp-Lintfort und somit in einer Entfernung von rd. 1,5 km gelegen.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und die Anbindung an das Bundesstraßennetz, entsprechend denen einer innerstädtischen Lage, gekennzeichnet.

Die Autobahnauffahrt „Kamp-Lintfort“ mit Anbindung zur Bundesautobahn A 57 (Nimwegen - Köln) sowie dem Autobahnkreuz „Kamp-Lintfort“ einschließlich Auffahrt zur Bundesautobahn A 42 (Kamp-Lintfort - Oberhausen) befindet sich in einer Entfernung von rd. 1,5 km.

Der Düsseldorfer Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist für den Individualverkehr über die Bundesautobahnen A 57 und A 44 in ca. 35 Minuten (rd. 40 km) zu erreichen. Ferner existiert mit dem Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ eine weitere Anbindung an den internationalen Luftverkehr, welche sich rd. 45 km entfernt befindet und deren Erreichen mit dem PKW in akzeptabler Zeit möglich ist.

3.) Städte in der Umgebung:

Moers	:	rd.	10 km
Duisburg	:	rd.	25 km
Wesel	:	rd.	25 km
Krefeld	:	rd.	25 km

Oberhausen	:	rd.	25 km
Essen	:	rd.	40 km
Düsseldorf	:	rd.	45 km
Venlo (NL)	:	rd.	45 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Bedarfsdeckende Einkaufsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf mit einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette sind schwerpunktmäßig in den umliegenden Verbrauchermärkten des Kamp-Lintforter Stadtgebietes sowie im Zentrum von Kamp-Lintfort (1,5 km) mit seiner Fußgänger- und Einkaufszone vorhanden.

Innerhalb des Ortsteils „Lintfort“ sind derartige Einrichtungen ebenfalls in angemessenem Umfang ebenfalls existent.

3.4. Schulische Versorgung

Das gut ausgebaute Schulsystem der Stadt Kamp-Lintfort bietet alle wichtigen Schulformen wie Grundschulen, Hauptschulen, eine Realschule, ein Gymnasium und eine Gesamtschule. Die schulischen Angebote werden ergänzt durch berufsbildende Schulen, eine Sonderschule für Lernbehinderte, eine Musikschule und eine Schwimmschule.

Ferner existiert seit dem 01. Mai 2009 die Hochschule „Rhein-Waal“ mit den Hauptstandorten in Kleve und Kamp-Lintfort. Der Campus des Kamp-Lintforter Standortes wurde zu Beginn des Sommersemesters 2014 fertiggestellt und befindet sich mitten im Kamp-Lintforter Stadtzentrum an der „Friedrich-Heinrich-Allee“.

In einem Umkreis von rd. 2 km und somit innerhalb des Kamp-Lintforter Stadtteils „Lintfort“ bzw. in den angrenzenden Stadtteilen „Stadtkern“ und „Rossenray“ befinden sich mehrere Kindertagesstätten in unterschiedlichen Trägerschaften sowie der Teilstandort der Grundschule „Am Pappelsee“ und die Grundschule „Ebertschule“.

Das Schulzentrum (Gymnasium, Gesamtschule sowie Kindergarten) ist in einer Entfernung von rd. 2 km an der Moerser Straße gelegen.

3.5. Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Kamp-Lintforter Stadtteil „Lintfort“, rd. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Lintfort, Flur 7, Flurstück 1675“. Es weist eine Größe von insgesamt 283 m² auf und ist, generalisiert betrachtet bzw. abgesehen von einer Abschrägung im nordwestlichen Grenzverlauf, rechteckig zugeschnitten.

Als sogenanntes „Eckgrundstück“ grenzt die Verfahrensfläche nördlich auf einer Länge von rd. 24,5 m an die „Antonstraße“ sowie westlich auf einer Länge von rd. 11,8 m an die „Ebertstraße“ an, ist jedoch postalisch der erstgenannten Verkehrsfläche zugeordnet.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um eine Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst rückwärtigem Anbau. Während die Doppelhaushälfte eine 1½-geschossige Bauweise aufweist, ist der östlich gelegene Anbau in 1-geschossiger Bauweise gefertigt und, wie auch das Vorderhaus, grenztändig entlang der südlichen Grundstücksgrenze gelegen; die straßenseitigen Abstände des Wohnhauskomplexes betragen zur „Ebertstraße“ rd. 4,2 m und zur „Antonstraße“ im Mittel rd. 5,0 m. Insgesamt ist das Wohnhaus regelmäßig zugeschnitten und verfügt über keine außergewöhnlichen Grundrissbesonderheiten.

Ferner befindet sich im nordöstlichen Bereich der Verfahrensfläche ein Schuppen in Holzkonstruktion, welcher in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte nicht dargestellt ist. Da es sich nicht um ein Bauwerk mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder Nutzungsräumen, das ausreichend beständig und standfest ist, handelt, unterliegt eine derartige bauliche Anlage auch nicht der Einmessungspflicht gemäß § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und -größe des hier gegenständigen Grundbesitzes betreffen, wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

Die Nachbarhausbebauung weist im Wesentlichen eine 1- bis 1½-geschos-
sige Bauweise in Form von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise (überwiegend Doppelhaushälften und Reihenhäuser) auf.

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



Verfahrensgrundstück

Ausmaße des Verfahrensgrundstücks

Grundstück	Nord-Süd-Länge (Breite)	West-Ost-Länge (Tiefe)	Größe
Flurstück 1675	12,1 m	23,2 m	283 m²

Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen ^{1.)} sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

- (1) Eine Grundstücksgrenze ist festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzermittlung) und das Ergebnis der Grenzermittlung von den Beteiligten (§ 21 Abs. 1) anerkannt ist oder als anerkannt gilt (§ 21 Abs. 5).

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

- (1) Soll eine bestehende Grundstücksgrenze festgestellt werden, so ist für die Grenzermittlung (§ 19 Abs. 1 Vermessungs- und Katastergesetz) von ihrem Nachweis im Liegenschaftskataster auszugehen, wenn nach sachverständiger Beurteilung an der Richtigkeit des Katasternachweises keine Zweifel bestehen.

Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

Die katastermäßige Gebäudeeinmessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung ist, gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme, bereits durchgeführt worden.

Weitere einmessungspflichtige Gebäude existieren nicht.

3.6. Topografie

Die Oberfläche des zu betrachtenden Grundstücks ist insgesamt eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Während die nördliche Gebäudevorfläche (zur Antonstraße) im Wesentlichen mit Betonsteinpflaster versiegelt und als Stellplatz und Wohnhauszuwegung in Anspruch genommen wird, ist die westliche Gebäudevorfläche (zur Ebertstraße) lediglich geringfügig in vorgenannter Ausführung versiegelt und überwiegend mit einer (pflegebedürftigen) Rasenfläche ausgestattet.

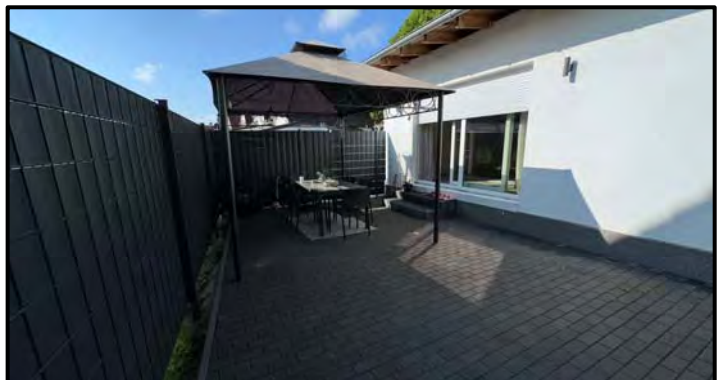
Rückwärtig des Anbaus schließt sich ein gepflasterter Terrassenbereich an, welcher in nördlicher Himmelsrichtung und somit im Bereich der Holzgartenlaube als Plattierung (Betonplatten) weitergeführt wird. Ferner sind eine gepflasterte Wegefläche sowie ein Bereich für ein Blumenbeet (noch nicht angelegt) nördlich des Anbaus, Randzonenbepflanzungen (Lebensbaum-Hecke/Thuja) als auch teilweise Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen vorhanden.

Weitere signifikante topographische Gegebenheiten sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt worden. Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass sich die Außenanlagen in einem normal gepflegten Zustand befinden sowie nutzungsadäquat hergerichtet sind, die gärtnerischen Einrichtungen jedoch einen Pflegebedarf aufweisen bzw. teilweise noch nicht abschließend angelegt wurden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsgrün, etc.) keinen Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz besteht folglich nicht.



Gebäudevorflächen



rückwärtige Terrassenbereich



Grundstücksbereich nördlich des Anbaus

3.7. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass gemäß Internetrecherchen (siehe „<http://www.bid.rag.de>“), sich die gegenständliche Liegenschaft im Untersuchungsgebiet des Rahmenbetriebsplanes des Bergwerks West, Zulassungsdatum: 11.04.2003 befindet (Titel des Betriebsplanes: „Rahmenbetriebsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung zur Gewinnung von Steinkohle im Bergwerk West“).

Trotz der bereits eingestellten Bergbauaktivitäten in diesem Bereich können Bergsenkungen und deren Einwirkungen auf die zu betrachtenden bauliche Anlage nicht ausgeschlossen werden. Da es sich jedoch überwiegend um einen Tiefenabbau handelte, ist mit kleinflächigen Bergsenkungen nicht zu rechnen.

Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein **normal gewachsener Baugrund** angenommen, wie sie in die **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** bereits eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein Berg- und Immissionsschadensverichtsrecht in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Bergwerksbetreibers in Abteilung II des vorliegenden Grundbuches verzeichnet ist (siehe „2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen““ dieses Verkehrswertgutachtens), eine diesbezügliche Berücksichtigung jedoch auftragsgemäß **nicht** erfolgt.

3.8. Erschließung

Das zu betrachtende Grundstück ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Kanalisation, etc.) an die öffentlichen Netze angebunden.

Die Erschließung erfolgt im Wesentlichen durch die Verkehrsfläche „Antonstraße“, welche als verkehrsberuhigtes Straßengelände ausgewiesen ist (Spielstraße) und über eine gepflasterte Fahrbahn nebst beidseitig gepflasterten Park- und Gehwegbereichen sowie beidseitigem Baubestand verfügt. Die südlich angrenzende Verkehrsfläche „Ebertstraße“ ist mit einem asphaltierten Fahrbahnbereich, beidseitig gepflasterten Geh- und Radwegen sowie ebenfalls beidseitig mit einem Baubestand ausgebaut. Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang sind im Bereich beider Verkehrsflächen existent.

Die Stadt Kamp-Lintfort teilte in ihrer Bescheinigung vom 23. Februar 2023 bezüglich des beitragsrechtlichen Zustandes des zu betrachtenden Grundstücks folgendes schriftlich mit:

Das Grundstück befindet sich an zwei Erschließungsanlagen. Zum einen grenzt es an die Antonstraße und zum anderen an die Ebertstraße. Für beide Straßen gilt, dass die Stadt für deren erstmalige Herstellung einen Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr anfordern wird.

Für den Anschluss des Grundstücks des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage wird ein Kanalanschlussbeitrag nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) ebenfalls nicht mehr erhoben.

Das Grundstück ist zum jetzigen Zeitpunkt beitragsfrei.

Aufgrund der o. g. Sachstandsmitteilung der Stadt Kamp-Lintfort ist innerhalb der Bodenwertermittlungen zum Wertermittlungstichtag der beitragsfreie Wert zugrunde zu legen.

3.9. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigungen nicht festgestellt.

Das Verkehrsaufkommen der verkehrsberuhigten „Antonstraße“ ist als äußerst gering einzustufen und wird im Wesentlichen von den Anliegern gebildet. Im Bereich der westlich angrenzenden „Ebertstraße“ besteht ein innerstädtisch normales Verkehrsaufkommen.

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass immissionsbedingte Wertminderungen nicht bestehen, es handelt sich vielmehr um eine „normale Wohnlage“.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Unterlagen befindet sich das verfahrensgegenständliche Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Lintfort	Flur	:	7
Flurstück	:	1675	Lage	:	Antonstraße 32 47475 Kamp-Lintfort

innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 28. August 1981 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. KaLi_LIN101, mit der Bezeichnung „Altsiedlung“.

Der qualifizierte (gemäß § 30 (1) BauGB) Bebauungsplan ^{1.)} enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen für das verfahrensgegenständliche Grundstück:

- WA – allgemeines Wohngebiet ^{2.)}; gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- offene Bauweise; gemäß § 22 () BauNVO
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 0,8 gemäß §§ 16 und 20 BauNVO
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: zwingend II-geschossige Bauweise
- Die überbaubare Fläche beginnt mit einem Abstand von 5,0 m von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und weist eine Tiefe von 14,0 m auf.
- Es bestehen textliche Festsetzungen zum o. g. Bebauungsplan.
- Alle weiteren Details sind aus dem o. g. Bebauungsplan der Stadt Kamp-Lintfort zu entnehmen.

1.) qualifizierter Bebauungsplan

§ 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

2.) Wohngebiete

§ 4 BauNVO „allgemeines Wohngebiet“

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen."

Darüber hinaus befindet sich der zur Bewertung anstehende Grundbesitz im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen in der Altsiedlung“ vom 24. Dezember 2002 der Stadt Kamp-Lintfort. Grundsätzlich dient diese dazu, das traditionelle Erscheinungsbild der Altsiedlung im Charakter ihres ursprünglichen Zustandes von 1909 bis 1930 zu bewahren sowie ihre städtebauliche Qualität zu sichern. Bauliche und sonstige Maßnahmen, welche in dieser Satzung geregelt sind, unterliegen den Bestimmungen dieser Satzung sowie darüberhinausgehenden gesetzlichen Bestimmungen. Die Vorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Bauordnung NRW über die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen bleiben unberührt.

Die Satzung gilt insbesondere für die Straßen- und Seitenfronten der baulichen Anlagen sowie die zur Straße gelegenen Teile der Grundstücke. Alles Weitere ist aus der vorgenannten Satzung der Stadt Kamp-Lintfort zu entnehmen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kamp-Lintfort enthält für den zu betrachtenden Bereich die Darstellung „Wohnbaufläche“.

4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt.

Ferner wird unterstellt, dass brandschutztechnische als auch anderweitige Mängel grundsätzlich nicht bestehen.

4.3. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensemble-schutz).

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfisenbahnen. Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmalliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

Belange des Denkmalschutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmalschützer im Spannungsfeld zwischen der als notwendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (Öffentliche-, Privat- und Geschäftsinteressen) andererseits.

Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude.

Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Gemäß schriftlicher Auskunft der „Unteren Denkmalbehörde“ der Stadt Kamp-Lintfort vom 24. Februar 2023 handelt es sich bei der hier zu betrachtenden baulichen Anlage (Doppelhaushälfte und Anbau) **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG).

Ferner wurde mitgeteilt, dass sich das zu betrachtende Grundstück **nicht** in einem so genannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet.

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 12. April 2023 und 25. Mai 2023 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand auftragsgemäß innerhalb dieses Gutachtens unterstellt.

4.5. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wege-rechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten.

Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht untergeht und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Kamp-Lintfort vom 12. Dezember 2022 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Lintfort	Flur	:	7
Flurstück	:	1675	Lage	:	Antonstraße 32 47475 Kamp-Lintfort

folgende Eintragung verzeichnet:

Baulastenverzeichnis von: Kamp-Lintfort			Baulastenblatt Nr. 1350
Gemarkung: Lintfort			Flur: 7
			Flurstück(e): 1675-1682, 1686-1690, 1692-1699, 1702
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung	
1	2	3	
1.	<u>Leitungsrecht</u> Die mit der Teilung entstehenden Grundstücke sind über gemeinsame Entwässerungsleitungen an die öffentl. Abwasseranlage angeschlossen. Der Bestand, die Benutzung und die Wartung werden gesichert.		
2.	<u>Anbauverpflichtung</u> Bei Reihenhausbzw. Doppelhausbebauung kann die Bautiefe entsprechend den Festsetzungen des B-Plans LIN 101 bis 14 m Bautiefe ausgenutzt werden. Insofern wird innerhalb dieser Baublöcke geschlossene Bauweise hergestellt. Die jeweilige Anbauverpflichtung ist damit gegeben.		
3.	<u>Gemeinsame Gebäudetrennwand</u> Der Erhalt der gemeinsamen Gebäudetrennwand als Brandwand ohne Querschnittsveränderung wird auf Dauer gesichert. eingetragen am 05.12.2001		

Bedeutung der Baulast innerhalb der Verkehrswertermittlung

Oftmals stellt eine Baulast eine Einschränkung für das mit der Eintragung belastete Grundstück dar, so dass eine entsprechende Wertminderung möglich bzw. begründet ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Kamp-Lintfort einerseits um die Nutzung einer gemeinsamen Entwässerungsleitung bis an die öffentliche Abwasseranlage und andererseits um eine Anbauverpflichtung nebst Nutzung einer gemeinsamen Gebäudetrennwand.

Die im Baulastenverzeichnis der Stadt Kamp-Lintfort vorgenannte Eintragung sichert öffentlich-rechtlich die jeweilige gemeinschaftliche Nutzung; privatrechtliche Regelungen nebst zugehörigen Eintragungen in den jeweiligen Grundbüchern der betroffenen Grundstücke sind für das Verfahrensgrundstück nicht existent und für alle weiteren Grundstücke offensichtlich ebenfalls nicht gegeben.

Für die einzelnen Grundstücke stellt die Existenz von „gemeinschaftlichen“ Anlage sowohl Vor- als auch Nachteile dar, wobei sich die wirtschaftlichen Vor- oder Nachteile insgesamt aufheben, so dass die in diesem Fall bestehenden Baulasten wertneutral im Rahmen der durchzuführenden Verkehrswertermittlung zu behandeln sind.

Im Ergebnis bedeutet dieses, dass der Bodenwertermittlung daher der baulastenfrie Wert zugrunde zu legen ist.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

- (1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.
- (2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.
- (3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.
- (4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden
 1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
 2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.
- (5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

Gemäß der gerichtlichen Bestellung zum Gutachter des Zwangsversteigerungsgerichtes sind die u. g. Sachverhalte zu recherchieren:

Mieter und Pächter

Das zur Bewertung anstehende Grundstück wird durch die Eigentümer selbst genutzt; Mietverhältnisse sind somit nicht existent.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht** existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen augenscheinlich **nicht** festgestellt.

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz ist im Wesentlichen mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst Anbau wie folgt bebaut:

allgemeine und statistische Angaben

Doppelhaushälfte:	<ul style="list-style-type: none">• massive Bauweise• 1½-geschossig• halbseitiges Satteldach mit Dachaufbauten (Dachgaube)• Anzahl der Vollgeschosse: 1• teilweise unterkellert• geschätztes Baujahr: 1920
Anbau:	<ul style="list-style-type: none">• massive Bauweise• 1-geschossig• Flachdach• Anzahl der Vollgeschosse: 1• nicht unterkellert• Baujahr: 2018 (Schlussabnahme: 13. Februar 2018)

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Kamp-Lintforter Stadtteil „Lintfort“, besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Lintfort, Flur 7, Flurstück 1675“ und weist eine Größe von 283 m² auf. Er ist im Wesentlichen mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst rückwärtigem Anbau bebaut und insgesamt vollständig für eine wohnwirtschaftliche Nutzung konzipiert.

Die 1½-geschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte wurde in konventioneller Massivbauweise etwa im Jahre 1920 (geschätztes Baujahr) erstellt, ist teilweise unterkellert und durch den im Jahre 2018 errichteten Anbau im Bereich des Erdgeschosses entsprechend erweitert. Der vorgenannte Anbau besteht ebenfalls aus einer konventionellen Massivbauweise, ist nicht unterkellert und verfügt über ein Flachdach, wobei aus gestalterischen Erfordernissen die geneigte Dachfläche des Haupthauses im Bereich des Anbaus fortgeführt worden ist.

Ebenfalls mit der Errichtung der Gebäudeerweiterung erfolgte zeitgleich eine vollständige Sanierung des Haupthauses, insbesondere im Hinblick auf die gesamten Ausbaugewerke, die technischen Einrichtungen und die energetischen Eigenschaften.

Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, Raumhöhen, etc.) des Haupthauses nebst Anbau ist auf die Bedürfnisse der angemessenen Wohnnutzung funktional und zweckmäßig ausgerichtet; sogenannte Durchgangsräume^{1.)} bzw. gefangene Räume^{2.)} sind zwar im Bereich des Dachgeschosses existent, jedoch nicht wertbeeinflussend. Dieses ist dadurch begründet, dass im Rahmen einer Umnutzung der betroffenen Räumlichkeiten (gegenwärtig Kinderzimmer 1 und Kinderzimmer 2) zum Elternzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer eine zusammenhängende Raumordnung oftmals gewünscht ist und somit bereits besteht.

- | | |
|-----|--|
| 1.) | Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht. |
| 2.) | "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen. |

Bezüglich der natürlichen Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume innerhalb des Gebäudekomplexes konnte im Rahmen der örtlichen Besichtigung festgestellt werden, dass diese, unter der Berücksichtigung einer einseitigen Grenzbebauung, als normal zu klassifizieren ist.

Während sich die Hauptgewerke in dem zum Erstellungszeitpunkt jeweiligen bauzeittypischen Zustand befinden, weisen die Ausbaugewerke aufgrund vorgenannter Baumaßnahme eine zeitgemäße Ausführung in normaler Qualität auf.

Bedingt durch die bereits erfolgte Bauwerksveränderung nebst Errichtung eines Anbaus ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend und eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND und somit ein fiktives Baujahr zugrunde zu legen.

Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich wenn ausschließlich die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, sollten grundsätzlich nicht restnutzungsdauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert- und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend berücksichtigt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angewendet.

Obwohl das zur Bewertung anstehende Gebäude bereits modernisiert wurde, konnten dennoch im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung leichte Mängel und Schäden sowie ein Fertigstellungsbedarf der begonnenen Maßnahmen festgestellt werden, welche durch eine Alterswertminderung nicht abgedeckt und somit ergänzend zu berücksichtigen sind.

Für die erforderliche Mängelbeseitigung bzw. Fertigstellung wird innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“^{1.)} berücksichtigt. Ferner wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt.

Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

1.) § 8 (3) ImmoWertV 21: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in **allen** Verfahren **identisch** anzusetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die gesamte bauliche Anlage aufgrund bereits erfolgter Sanierung nebst Errichtung eines Anbaus in einem gepflegten als auch zeitgemäßen Zustand befindet, obwohl vorgenannte Missstände dennoch bestehen.

Die Außenanlagen sind weitgehend versiegelt, gärtnerische Einrichtungen sind lediglich in einem geringfügigen Umfang vorzufinden bzw. noch zu erstellen. Ferner wird diesbezüglich auf „3.6. Topografie“ dieses Gutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der zu bewertenden Liegenschaft stuft der Unterzeichnende, bedingt durch die bereits erfolgte Modernisierung, insgesamt als gut ein, diesbezügliche Nachteile sind nicht zu erwarten.

6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohnhauses (Doppelhaushälfte nebst Anbau) stellt sich wie folgt dar:

Lage	Räume
Kellergeschoss:	Kellerflur, Heizungskeller und Abstellkeller
Erdgeschoss:	Windfang, Flur/Treppenhaus, Elternzimmer, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer und Terrasse
Dachgeschoss:	Flur/Treppenhaus, Duschbad, Kinderzimmer 1 und Kinderzimmer 2

6.4. Energetische Qualität

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG).

Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichnenden weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die zur Bewertung anstehende bauliche Anlage dem Mindestwärmeschutz gemäß DIN 4108 (Wärmeschutz im Hochbau (Ausgabe 1981/1985)), insbesondere aufgrund der erfolgten Modernisierung des Haupthauses, hinreichend gerecht wird.

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 12. April 2023 und 25. Mai 2023 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten

Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Gebäudequerschnitte, etc.) getroffenen Angaben.

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es zur Herleitung der Daten innerhalb der Wertermittlung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss haben.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, den Hinweisen anlässlich der Ortsbesichtigung bzw. den erfahrungsgemäßen Annahmen gemäß der bauzeittypischen Ausführung.

6.5.1. Gebäudekonstruktion

- | | | |
|---------------------|---|--|
| Fundament | : | Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen |
| Kelleraußenwände | : | Die Kelleraußenwände sind in einer Mauerwerkskonstruktion (Ziegelsteinmauerwerk), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung erstellt. |
| Feuchtigkeitsschutz | : | <p>Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass ein Feuchtigkeitsschutz in bauzeittypischer Ausführung und Qualität besteht.</p> <p>Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung wurde jedoch festgestellt, dass der bestehende Feuchtigkeitsschutz offensichtlich nicht mehr vollumfänglich funktionsfähig ist.</p> |
| Kellerinnenwände | : | Die Innenwände sind in einer Mauerwerkskonstruktion (Ziegelsteinmauerwerk), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung erstellt. |
| Außenwände | : | Die Außenwände bestehen aus einer Mauerwerkskonstruktion (Ziegelsteinmauerwerk), massiv gemäß statischen Erfordernissen und in bauzeittypischer Ausführung. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass zur angrenzenden benachbarten Doppelhaushälfte eine gemeinsame Gebäudetrennwand besteht. |
| Fassade | : | Die Fassadenflächen wurden im Rahmen der erfolgten Errichtung des Anbaus und der damit einhergehenden Sanierung außenseitig gedämmt (ca. 140 mm Hartschaumdämmung) sowie verputzt und deckend gestrichen. Der Sockel ist mit Riemchenklinker ausgestattet. |
| Innenwände | : | <p>Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen</p> <p>In Teilbereichen sind Leichtbauwände (Holzständerwerk, etc.) in normaler Ausführung und Qualität vorhanden.</p> |
| Dachkonstruktion | : | Das Wohnhaus verfügt über ein zimmermannsgerechtes (halbseitiges) Satteldach in Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität und der rückwärtige Anbau ist im Wesentlichen mit einem Flachdach ausgestattet. |

- Dacheindeckung : Die geneigte Dachfläche ist mit Tonziegeln auf einer Konterlattung eingedeckt und das Flachdach ist mit Bitumenbahnen abgedichtet.
- Dachgaube : Das Haupthaus verfügt über eine Dachgaube, welche außenseitig verschiefert und mit Tonziegel eingedeckt ist.
- Dämmung : Die Dachflächen sind unterseitig mit Gipskartonplatten beplankt. Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine aluminiumkaschierte Glaswolle als Zwischensparrendämmung besteht.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Zink. Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Dachgaube wird mittels einer Rinne und einem Fallrohr auf die Hauptdachfläche geleitet.
- Decken : Es sind Stahlbetondecken mit Stahlträgern als auch Holzbalkendecken in bauzeittypischer Qualität und Ausführung vorhanden.
- Treppen : Eingangstreppe: Im Bereich des straßenseitigen Hauseingangs befindet sich eine Eingangstreppe aus Beton-Fertigstufen nebst Eingangspodest.
- Kellertreppe: Das Kellergeschoss ist mittels einer Holzwangentreppe erreichbar.
- Geschosstreppe: Vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss führt eine Betontreppe, deren Tritt- und Setzstufen mit einem Fliesenbelag ausgestattet ist.

6.5.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.8. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Es besteht eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in guter Qualität und normaler Bestückung. Die elektrischen Installationen wurden im Rahmen der Sanierung erneuert.
- Im Kellergeschoss sind die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen auf Putz verlegt.
- Heizungsanlage : Eine Gastherme mit angeschlossenem Warmwasserspeicher, welche im Rahmen der erfolgten Sanierung installiert worden ist, befindet sich im Kellergeschoss der baulichen Anlage.
- Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mittels einer Flächenfußbodenheizung.
- Warmwasseraufbereitung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.

Küche : In der Küche sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird. Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

6.5.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden : Kellergeschoss: Im Kellergeschoss befindet sich im Wesentlichen ein Betonboden in einfacher als auch bauzeittypischer Ausführung und Qualität.

Wohngeschosse: In den Räumlichkeiten des Erd- und Dachgeschosses sind zeitgemäße sowie großformatige Fliesenfußbodenbeläge in guter Qualität und Ausführung vorhanden.

Wandbehandlung : Kellergeschoss: Die Wandflächen im Bereich des Kellergeschosses sind mit einem Fugenglattstrich ausgestattet sowie deckend gestrichen. Es besteht eine einfache Qualität und Ausführung.

Wohngeschosse: Die Wandflächen sind im Wesentlichen verputzt und deckend gestrichen. Im erdgeschossigen Badezimmer sind darüber hinaus die Wandflächen teilweise mit einem Fliesenbelag ausgestattet und das Duschbad im Dachgeschoss ist mit deckenhohen Wandfliesenbelägen ausgestattet.

Insgesamt bestehen eine gute und zeitgemäße Qualität und Ausführung.

Deckenbehandlung : Kellergeschoss: Die Deckenflächen der kellergeschossigen Räumlichkeiten sind unbehandelt belassen sowie lediglich teilweise mit einem einfachen Farb-anstrich ausgestattet.

Wohngeschosse: In den Wohngeschossen sind die Decken mit Gipskartonplatten beplankt, verspachtelt und geschliffen sowie mit einem deckenden Farbanstrich behandelt. Teilweise sind Punkthalogenscheinwerfer integriert.

Fenster : Bei den Fenstern handelt es sich im Wesentlichen um sprossenteilte Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung sowie ein- und zweiteiligen Dreh-/Kippflügeln.

Ein großformatiges Tür-Fenster-Schiebelement in gleichartiger Ausführung führt zum rückwärtigen Terrassenbereich der Liegenschaft.

Im Kellergeschoss ist ein Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech existent.

- Rollläden : Sämtliche Fenster des Erd- und Dachgeschosses sind mit Kunststoffrolläden nebst elektrischen Röhrenmotoren ausgestattet.
- Türen : Eingangstüre: Bei der Hauseingangstüre handelt es sich um eine Kunststoffblocktüre mit Kunststofffüllung und Lichtausschnitt in zeitgemäßer Ausführung und Qualität.
Innentüren: Zeitgemäße Furnierholztüren mit Holzzargen und Edelstahldrückergarnituren sind existent. Im Kellergeschoss sind keine Türen vorhanden.
- Sanitärinstallation : Ein wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten, eine Badewanne mit Einhebel-Mischbrausebatterie sowie ein Waschtisch mit Einhebelmischbatterie sind im Badezimmer des Erdgeschosses installiert.

Das im Dachgeschoss gelegene Duschbad ist mit einem wandhängenden WC mit wandintegriertem Spülkasten, einer Dusche mit Einhebel-Mischbrausebatterie und einem Waschtisch mit Einhebelmischbatterie ausgestattet.

Insgesamt bestehen eine zeitgemäße Ausführung und angemessene Qualität. Im Rahmen des Ortstermins konnte jedoch festgestellt werden, dass das Badezimmer im Erdgeschoss noch nicht abschließend fertiggestellt ist.

6.5.4. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile : ➔ Dachgaube
➔ Eingangsstufen und Eingangspodest

6.5.5. Besondere Einrichtungen

- Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht existent.

6.5.6. Außenanlagen

- Außenanlagen : ➔ Schuppen in Holzkonstruktion
➔ Einfriedungen
➔ Außenbeleuchtungseinrichtungen
➔ versiegelte Flächen
➔ Ver- und Entsorgungsleitungen
➔ etc.

6.5.7. Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden

- Zustandsbesonderheiten : Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen Zustandsbesonderheiten (Mängel bzw. Schäden) festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird, soweit marktüblich, diesbezüglich ein pauschaler Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 berücksichtigt. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtererstellung nicht durchgeführt.

Im vorliegenden Fall ist im Einzelnen folgendes wertrelevant:

- Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden
- Korrosionen an den Stahlträgern im Kellergeschoss
- Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage
- Fertigstellung des Badezimmers im Erdgeschoss
- fachgerechter Einbau der Türe zum Badezimmer im Erdgeschoss
- fehlende Fensterbank im Bereich der Terrassentüre
- defekte sowie teilweise hohlverlegte Fliesen im Dachgeschoss
- Installation von Brandmeldern
- Kleinreparaturen
- etc.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell und zu keinem Zeitpunkt zerstörerisch besichtigt bzw. untersucht wurde.

Die hier geschilderten Mängel und Schäden, **deren Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt**, werden in der nachfolgenden Wertermittlung gesondert mittels eines vorkalkulierten Abschlags pauschaliert berücksichtigt.

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe dieser Kosten **keine** regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe als auch dessen individuelle Vorstellungen berücksichtigt. Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt.

Auch wurde das Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingsfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holzteile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen Sachverständigen des Holz- und Bautenschutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine statische Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN

7.1. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 25. Mai 2023 mit vollständigem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) sowie ergänzend für die Ermittlung von Grundrissbesonderheiten (hier: Außenwohnbereich) die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, da die erstgenannte Verordnung nur wenige der bei Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst.

Erdgeschoss:

1.) Windfang:	1,70 m	x	1,25 m	=	2,13 m ²	x	1,00	=	2,13 m ²
2.) Flur/Treppenhaus:	1,79 m	x	1,98 m						
- 1/2 x	0,50 m	x	0,50 m	=	3,42 m ²	x	1,00	=	3,42 m ²
3.) Elternzimmer:	3,74 m	x	3,24 m	=	12,12 m ²	x	1,00	=	12,12 m ²
4.) Badezimmer:	4,02 m	x	1,61 m	=	6,47 m ²	x	1,00	=	6,47 m ²
5.) Küche:	4,97 m	x	3,18 m	=	15,80 m ²	x	1,00	=	15,80 m ²
6.) Wohnzimmer:	5,34 m	x	6,84 m	=	36,53 m ²	x	1,00	=	36,53 m ²

Dachgeschoss:

7.) Flur/Treppenhaus:	1,59 m	x	1,54 m	=	2,45 m ²	x	1,00	=	2,45 m ²
8.) Duschbad:	1,78 m	x	1,87 m	=	3,33 m ²	x	1,00	=	3,33 m ²
9.) Kinderzimmer 1:	3,72 m	x	3,26 m	=	12,13 m ²	x	1,00	=	12,13 m ²
10.) Kinderzimmer 2:	3,15 m	x	3,08 m						
+	1,27 m	x	0,98 m	=	10,95 m ²	x	1,00	=	10,95 m ²

Wohnfläche ohne Terrasse	= 105,33 m²
---------------------------------	-------------------------------

11.) Terrasse:	4,50 m	x	7,60 m	=	34,20 m ²				
anrechenbarer Anteil:	15%	x	105,33 m ²	=	15,80 m ²	x	0,25	=	3,95 m ²
	34,20 m ²	-	15,80 m ²	=	18,40 m ²	x	0,25		
						x	0,40	=	1,84 m ²

Wohnfläche einschließlich Terrasse	= 111,12 m²
---	-------------------------------

Hinweis:

Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie beträgt die anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche mit einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu 80,0 m² höchstens 12,0 m², bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m² höchstens 15 % dieser Wohnfläche.

Die darüberhinausgehende Grundfläche ist bis zu einem wirtschaftlich sachgemäßen Höchstwert, der im Einzelfall festzulegen ist, mit 40 % des Wohnwertfaktors (= 0,25) anzurechnen.

7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgenden Werte wurden anhand der vorliegenden Baupläne ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

Doppelhaushälfte

1.) Kellergeschoss:	5,60 m	x	3,55 m	
	+	4,32 m	x	6,08 m = 46,15 m ²
2.) Erdgeschoss:	8,215 m	x	7,72 m	
	-	1,47 m	x	1,52 m
	+	2,60 m	x	1,25 m = 64,44 m ²
3.) Dachgeschoss:	8,365 m	x	6,25 m	= 52,28 m ²

BGF "Doppelhaushälfte"	= 162,87 m²
-------------------------------	-------------------------------

Anbau:

1.) Erdgeschoss:	5,70 m	x	7,70 m	
	-	2,60 m	x	1,25 m = 40,64 m ²

BGF "Anbau"	= 40,64 m²
--------------------	------------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV 21) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als marktüblich geltenden, maßgebenden Umstände. Es sind dies die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet.

Der Grundstückszustand (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV 21) bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

Bei den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind u. a. der Entwicklungszustand von Grund und Boden, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, etc. sowie bei bebauten Grundstücken die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, etc. maßgebend (keine abschließende Auflistung).

Ferner ist eine Vielzahl weiterer Merkmale zu berücksichtigen. Zum Beispiel sind dies die Dauerkulturen bei landwirtschaftlichen Grundstücken und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung.

Darüber hinaus handelt es sich bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ebenfalls um Grundstücksmerkmale im Sinne des § 2 Abs. 3 ImmoWertV 21.

8.3. Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21)

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 29 ImmoWertV 21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die für die Ableitung des Verkehrswerts erforderlichen Daten, wie Vergleichskaufpreise, Mieten oder Bewirtschaftungskosten, sind dann geeignet und nutzbar, wenn sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind (§ 9 ImmoWertV 21).

Bei Anwendung der Verfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und erst danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

8.3.1. Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21)

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

8.3.2. Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand,

Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ist das Verfahrensgrundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV 21 bebaut und mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen, gilt § 43 ImmoWertV 21.

8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

8.3.4. Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren 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).

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Steht für den Erwerb oder die Errichtung eines Objektes üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die für dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Objekte immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Bewertungsobjekte vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet

(gekauft oder errichtet) werden. Das Sachwertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (§ 7 (1) Nr. 3 ImmoWertV 21) ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Bodenwert, Substanzwert, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bilden.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** angewendet. Miet- und Gewerbeobjekte, Arztpraxen, Mehrfamilienhäuser, Produktionsstätten, Lagergebäude etc. werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung aus Vermietung bzw. Verpachtung errichtet und gekauft, wobei es einem potentiellen Käufer in erster Linie darauf ankommt, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Einem Sachwert kommt hierbei, im Vergleich zum Ertragswert, lediglich zweitrangige Bedeutung zu, etwa zur Beurteilung der baulichen Qualität und der daraus abzuleitenden Dauer (Nachhaltigkeit) der Erträge.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine **Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst Anbau**.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21) als auch aufgrund der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Darüber hinaus wird das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) angewandt, da auch für dieses Verfahren die erforderlichen Daten zur Verfügung stehen und als geeignet zu klassifizieren sind.

Der abschließende Verkehrswert ist jedoch aufgrund der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen im vorliegenden Bewertungsfall aus dem Sachwert abzuleiten, da im Wesentlichen eine Eigennutzung besteht bzw. diese für die zu bewertende Objektart prägend ist; der Ertragswert dient somit lediglich zur Plausibilitätsprüfung.

9. BODENWERT DES GESAMTGRUNDSTÜCKS

9.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

Bei der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen.

Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, welche zum Wertermittlungstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2023 für den zu bewertenden Bereich (Kamp-Lintfort – Ortsteil „Lintfort“, **beitragsfrei**) entnommen worden:

160 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt	• Kamp-Lintfort
Gemarkungsname	• Lintfort
Ortsteil	• Lintfort
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• W (Wohnbaufläche)
Geschossigkeit:	• I-II
Tiefe:	• 35 m
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für eine Gebietszone, welche im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnissen aufweist. Er ist bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

9.2. Bodenwertermittlung**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	25.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	283 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	23,2 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2023 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)	= 160,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	25.05.2023	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 164,80 €/m ²	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	283	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,00	
Tiefe (m)	35	23,2	× 1,00	E4
Zuschnitt	regelmäßig	annähernd rechteckig, Eckgrundstück	× 0,95	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 156,56 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 156,56 €/m²	
Fläche	× 283 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 44.306,48 € rd. 44.300,00 €	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag **25.05.2023**
44.300,00 €

9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten historischen Zeitreihe.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungstichtag		25.05.2023	
BRW-Stichtag	-	01.01.2023	
Zeitdifferenz	=	0,39	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	6,67	%/Jahr
insgesamt		2,55	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,03

E2

Eine diesbezügliche Anpassung ist aufgrund eines gleichbleibenden Bodenpreisniveaus innerhalb der vorliegenden Nutzungsarten an dieser Stelle nicht erforderlich.

E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Liegenschaftszinssatz des Ertragswertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage).

E4

Das Grundstück weist eine geringere Grundstückstiefe auf, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

E5

Im Vergleich zu einem einseitig erschlossenen Grundstück ergeben sich bei Eckgrundstücken nutzungsbedingte Vor- und Nachteile, die im Rahmen der Bodenwertermittlung sachgemäß zu berücksichtigen sind.

Dabei überwiegen insgesamt die Nachteile wie:

- überproportional großer Anteil an straßenangrenzenden Flächen
- evtl. größerer Verkehrslärm durch das Anfahren im Kreuzungsbereich
- höhere Einsichtnahme
- Straßenreinigung
- etc.

Gemäß Fachliteratur (Sprengnetter „Grundstückswertermittlung“) ist bei derartigen Grundstücken ein Wertabschlag von bis zu 5 % vertretbar. Bedingt durch den Umstand, dass es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus handelt, erachtet der Unterzeichnende einen Abschlag von 5 % für hinreichend wertbestimmend.

Anmerkung

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altlastenfrei angenommen. Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

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 Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

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, Eingangstreppen 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 Wertermittlungstichtag' 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.

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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 Bauschadens-Sachverständigen 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 Sachwerte“ (= 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.

10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Doppelhaushälfte	Anbau
Berechnungsbasis ^{1.)}		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	162,87 m²	40,64 m²
Baupreisindex ^{2.)} (BPI) 25.05.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4
Normalherstellungskosten ^{3.)}		
• NHK im Basisjahr (2010)	864,00 €/m² BGF	1.077,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.524,10 €/m² BGF	1.899,83 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	248.230,17 €	77.209,09 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile ^{4.)}	9.250,00 €	
• besondere Einrichtungen ^{5.)}		
Regionalfaktor ^{6.)}	1,000	1,000
Gebäudeherstellungskosten	257.480,17 €	77.209,09 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{7.)}	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{8.)}	52 Jahre	75 Jahre
• prozentual	35,00 %	6,25 %
• Faktor	0,65	0,9375
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	167.362,11 €	72.383,52 €
• besondere Bauteile ^{4.)}		
• besondere Einrichtungen ^{5.)}		
vorläufiger Gebäudesachwert	167.362,11 €	72.383,52 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt **239.745,63 €**

vorläufiger Sachwert der Außenanlagen ^{9.)} + **11.987,28 €**

vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen = **251.732,91 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **44.300,00 €**

vorläufiger Sachwert = **296.032,91 €**

Sachwertfaktor ^{10.)} (Marktanpassung) × **1,20**

marktübliche Zu- oder Abschläge ^{11.)} + **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Sachwert = **355.239,49 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{12.)} – **23.650,00 €**

(marktangepasster) Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2023 = **331.589,49 €**

rd. 332.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

2.) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

3.) 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 Wertermittlungsstichtag 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.

4.) besondere Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile und Einrichtungen werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die besonderen Bauteile der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen sind in der Baubeschreibung aufgeführt.

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangsstufen und Eingangspodest	1.250,00 €	
Dachgaube	8.000,00 €	
Summe	9.250,00 €	

5.) Besondere Einrichtungen

Besondere (Betriebs)Einrichtungen sind nicht existent.

6.) Regionalfaktor

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.

7.) Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus den zugrunde gelegten Modellparametern für die Ableitung des Sachwertfaktors des örtlichen Gutachterausschusses und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

8.) Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird 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 Unterhaltungssaus 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 Anlage 2 der ImmoWertV 2021 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

Ferner wird diesbezüglich auf „Anlage 4: Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

9.) Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines prozentualen Anteils vom Gebäudesachwert ermittelt und entsprechend in Anrechnung gebracht. Die Bandbreite beträgt in der Regel zwischen 2 % und 8 %, welche auch bei Marktteilnehmern eine entsprechende Akzeptanz findet. Besondere Einrichtungen, wie Schwimmbecken, parkähnliche Gartengestaltungen, etc. sind mit der Regelbandbreite nicht abgedeckt und führen daher zu gesonderten Wertansätzen.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen prozentualen Anteil vom Gebäudesachwert von 5 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht. Der Holzschuppen ist mit diesem Wertansatz abgegolten.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,0 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (239.745,63 €)	11.987,28 €
Summe	11.987,28 €

10.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag (Marktanpassungsfaktor) zum errechneten Sachwert erforderlich. Untersuchungen des Grundstücksmarktes des Gutachterausschusses für den Kreis Wesel haben gezeigt, dass diese Sachwertfaktoren im Wesentlichen von der Höhe des Sachwertes abhängig sind.

Um diese Anpassungsfaktoren zu ermitteln hat der Gutachterausschuss des Kreises Wesel bei typischen Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern den Sachwert berechnet und dem jeweiligen Kaufpreis gegenübergestellt. Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde mit der logarithmischen Funktion „ $y = -0,3810 \times \ln(x) + 6,0925$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 296.032,91 € ein Sachwertfaktor von **rd. 1,29** (entspricht einem Zuschlag von **29 %**).

Bedingt durch die gegenwärtige Marktlage (Zinsentwicklung, etc.) sowie dem Umstand, dass die vom Gutachterausschuss abgeleitete logarithmische Funktion auf Kauffälle aus dem Jahre 2022 fußt, erachtet der Unterzeichnende stichtagsbezogen einen Abschlag von 5 - 10 % (im Mittel rd. 7,5 %) und somit einen Marktanpassungsfaktor von rd. 1,20 ($1,29 \times 0,925 = 1,196 \Rightarrow$ rd. 1,20) für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

11.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung.

Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

12.) 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 Mängeln und Schäden, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass allgemeine Schönheitsreparaturen in der Regel unberücksichtigt zu belassen sind, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		
• Feuchtschäden an den erdreichberührenden Keller- außenwänden (rd. 30 m² x 450 €/m²)	-13.500,00 €	
• Korrosionen an den Stahlträgern im Kellergeschoss	-2.500,00 €	
• Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Heizungs- anlage	-500,00 €	
• Fertigstellung des Badezimmers im Erdgeschoss	-1.000,00 €	
• fachgerechter Einbau der Türe zum Badezimmer im Erdgeschoss	-350,00 €	
Übertrag	-17.850,00 €	

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Übertrag	-17.850,00 €	
• fehlende Fensterbank im Bereich der Terrassentüre	-300,00 €	
• defekte sowie teilweise hohlverlegte Fliesen im Dachgeschoss	-1.000,00 €	
• Installation von Brandmeldern	-500,00 €	
• Kleinreparaturen	-4.000,00 €	
Bauschäden insgesamt	-23.650,00 €	-23.650,00 €
Summe		-23.650,00 €

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

- (1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21).

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.

Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage

geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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 Wertermittlungstichtag' 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.

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), 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelhaushälfte	1	Reihenmittelhaus EG+DG	111,12		8,15	905,63	10.867,56
Anbau							
Summe			111,12	-		905,63	10.867,56

Rohertrag ^{3.)} (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

10.867,56 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)} (nur Anteil des Vermieters)

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = --,-- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben) pauschal = 344,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 111,12 m² x 13,50 €/m² = 1.500,12 €

• für Mietausfallwagnis:

Ø 2,0 % von 10.867,56 € = 217,35 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

– **2.061,47 €**

jährlicher Reinertrag

= **8.806,09 €**

Reinertragsanteil des Bodens

1,40 % von 44.300,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} x Bodenwert)

– **620,20 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **8.185,89 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei p = **1,40 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und n = **52** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

x **36,763**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **300.937,87 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **44.300,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= **345.237,87 €**

marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}

+ **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= **345.237,87 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}

– **23.650,00 €**

Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2023

= **321.587,87 €**

rd. **322.000,00 €**

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt und orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

3.) Rohertrag

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

4.) Bewirtschaftungskosten

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

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 18,97 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss aus dem Jahre 2023 (wobei das Datenmaterial aus Kaufpreis(fällen)en des Jahres 2022 abgeleitet wurde) entnommen. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz rd. 0,9 % ± 0,96 %.

Ergänzend hat der Gutachterausschuss eine quartalsweise Auswertung der Kaufpreise durchgeführt, woraus ersichtlich wird, dass sich der Liegenschaftszins im Laufe des Jahres 2022 analog zum allgemeinen Zinsniveau entwickelte; für das 4. Quartal 2022 wurde demnach ein Liegenschaftszinssatz von 1,27 % berechnet.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende, aufgrund einer weiteren Erhöhung des Leitzinses zum 04. Mai 2023 auf 3,75 % einen Liegenschaftszinssatz von 1,40 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

Anmerkung:

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes, sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig. Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird. Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

6.) Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird 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 Anlage 2 der ImmoWertV 2021 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes innerhalb des Ertragswertverfahrens in Anrechnung zu bringen ist.

Ferner wird diesbezüglich auf „Anlage 4: Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend 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 Mängeln und Schäden, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass allgemeine Schönheitsreparaturen in der Regel unberücksichtigt zu belassen sind, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen.

Ferner wird diesbezüglich auf „12.“ in Abschnitt „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Gutachtens verwiesen.

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei werden ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt. Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft „Antonstraße 32 in 47475 Kamp-Lintfort“ befindet sich im Kamp-Lintforter Stadtteil „Lintfort“ innerhalb der Bergarbeitersiedlung „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Lintfort, Flur 7, Flurstück 1675“.

Das 283 m² große Grundstück ist als Eckgrundstück konzipiert und mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst rückwärtigem Anbau bebaut. Im Rahmen der Errichtung der rückwärtigen Gebäudeerweiterung im Jahre 2018 wurde auch die Doppelhaushälfte vollständig saniert, so dass der gesamte Gebäudekomplex eine zeitgemäße Ausstattung in angemessener Qualität und Ausführung aufweist. Ferner wurde durch die erfolgte Baumaßnahme die verbleibende Restnutzungsdauer erheblich verlängert, so dass innerhalb der angewandten Wertermittlungsverfahren ein fiktives Baujahr zugrunde gelegt worden ist.

Ferner wird bezüglich des Gebäudezustandes als auch der sonstigen Grundstücksmerkmale auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Eigennutzungsobjekte erworben. Begründung hierzu ist, dass bei Wohnhäusern, im Gegensatz zu Renditeobjekten, bei denen eine möglichst hohe Verzinsung des investierten Kapitals im Vordergrund steht, die substanzorientierten und individuellen Merkmale im Rahmen der Eigennutzung vorrangig als Kaufkriterien anzusehen sind.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb von dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

In den Nrn.10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag **25.05.2023** ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	332.000 €
--------------------------------------	------------------

nach dem Ertragswertverfahren zu	322.000 €
---	------------------

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung, so dass bezüglich der erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit eine Gewichtung nicht erforderlich ist. Demnach begründen bei der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens bewerteten Objektart allein die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen die Zugrundelegung des Sachwertes für die Ableitung des Verkehrswertes.

Der ermittelte Ertragswert weicht lediglich um rd. 3 % vom Sachwert ab, so dass der Sachwert als plausibel zu klassifizieren ist.

Ausgehend vom Sachwert ermittele ich den Verkehrswert (Marktwert) des mit einer Doppelhaushälfte nebst Anbau bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Lintfort, Flur 7, Flurstück 1675“ und der postalischen Anschrift „Antonstraße 32 in 47475 Kamp-Lintfort“ zum Wertermittlungstichtag 25. Mai 2023 auf:

332.000 €

(in Worten: DREIHUNDERTZWEIUNDDREISSIGTAUSEND EURO)

13. SCHLUSSBESTIMMUNG

Ich versichere, dieses Gutachten nach objektiven Gesichtspunkten sowie unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und nach dem heutigen Stand der Technik angefertigt zu haben. Am Ergebnis der Wertermittlung habe ich kein persönliches Interesse. Für dieses Gutachten beanspruche ich den mir gesetzlich zustehenden Urheberrechtsschutz.

Alpen, den 15. Juni 2023



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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.

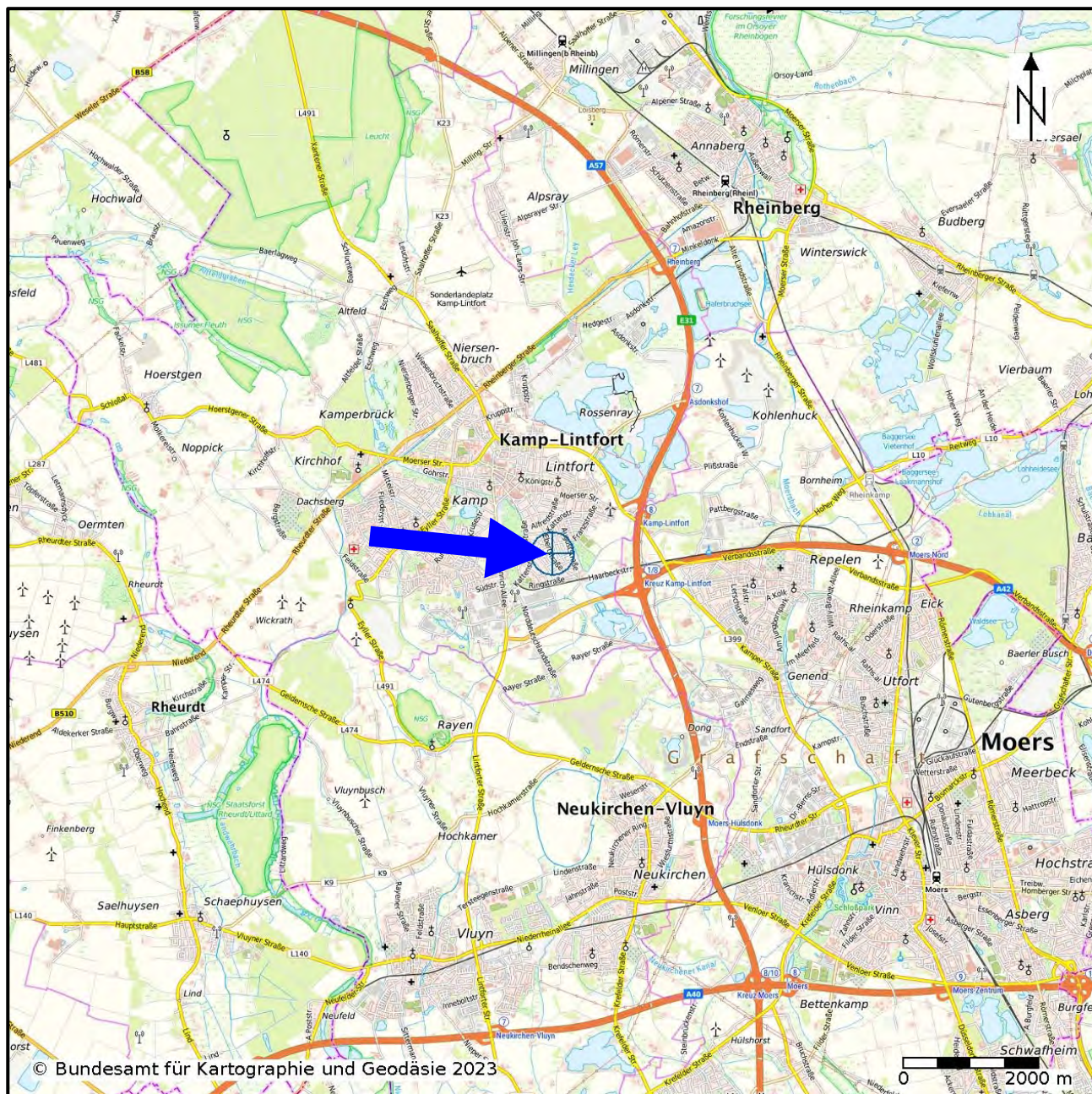
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

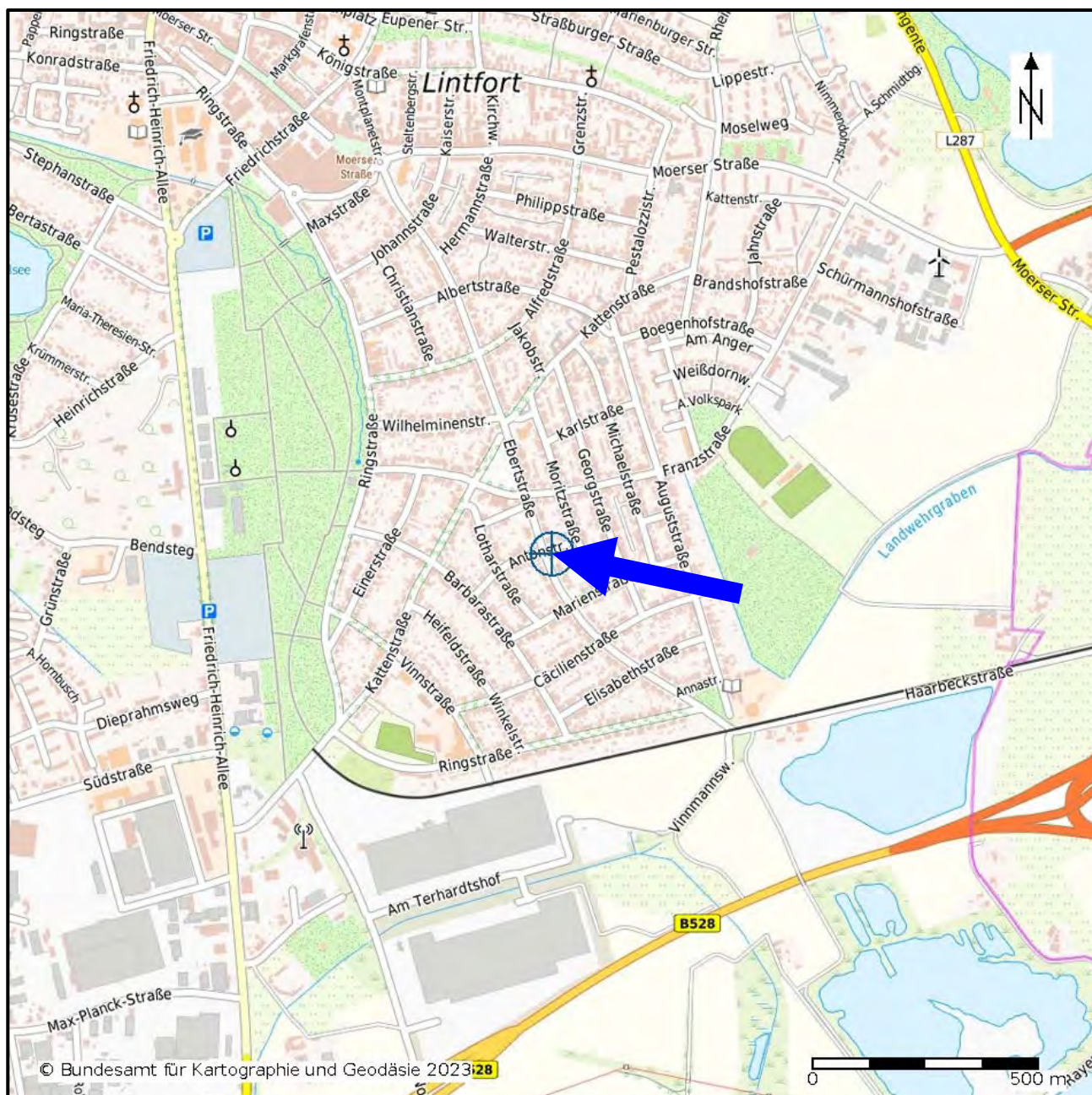
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet 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.

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten	58
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	60
Anlage 3: Bauzeichnungen	61
Anlage 4: Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer.....	63
Anlage 5: Fotonachweis	65
Anlage 6: Literaturverzeichnis.....	71

Anlage 1: Übersichtskarten



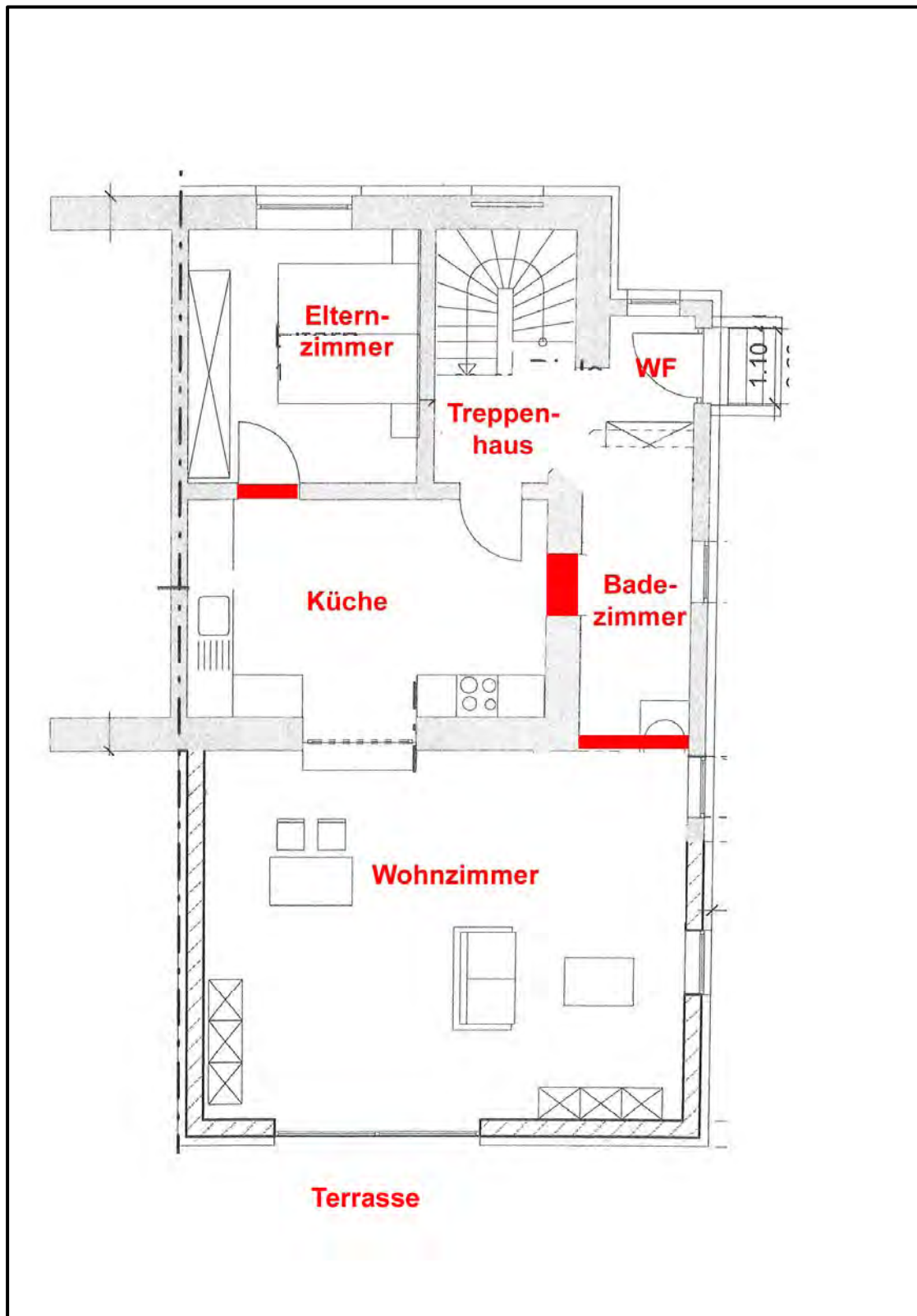


Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

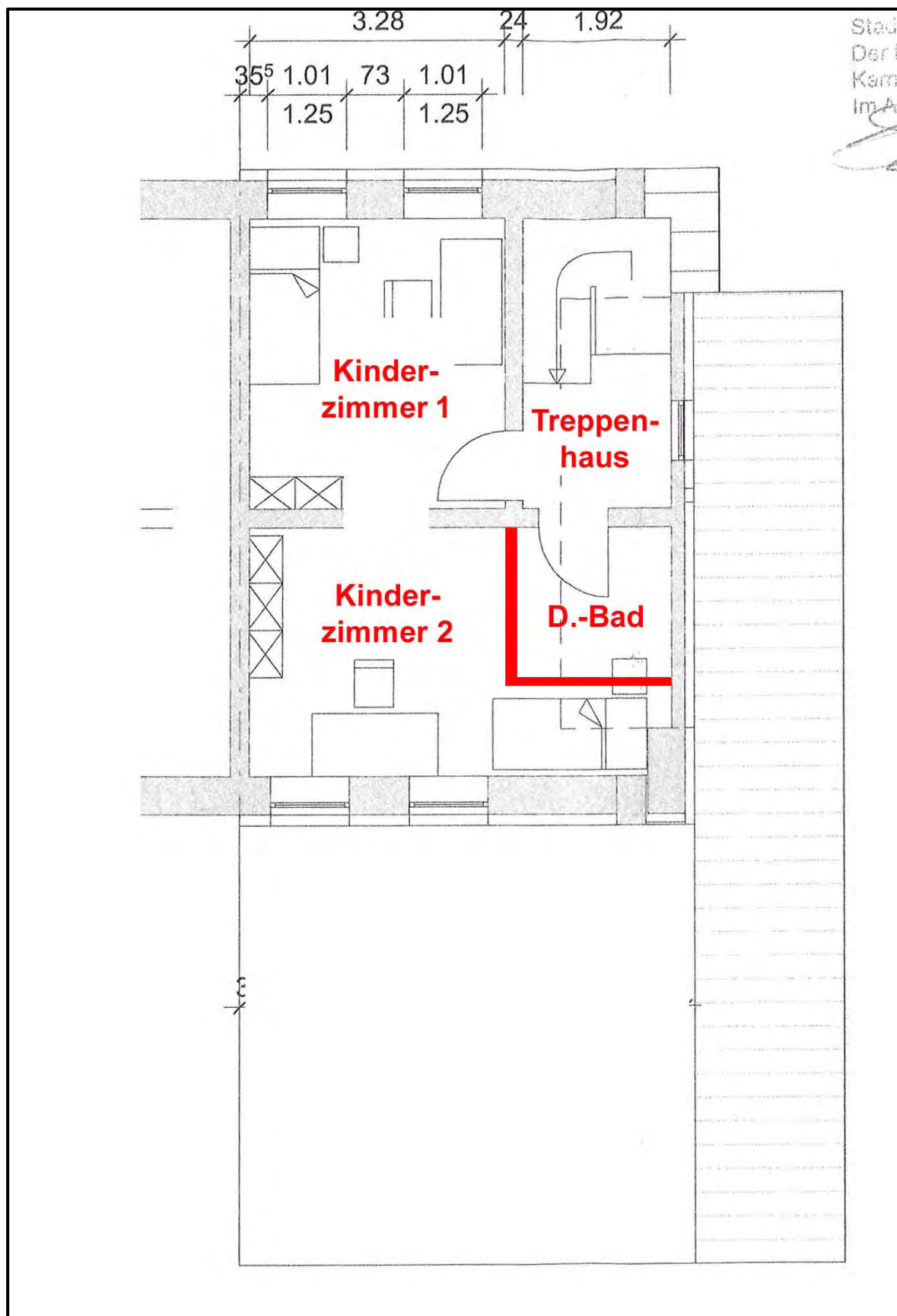
Nicht in der Internetversion enthalten!

Anlage 3: Bauzeichnungen

Hinweis: Vom Kellergeschoss liegt dem Unterzeichnenden keine Grundrisszeichnung vor.



-Erdgeschoss-



-Dachgeschoss-

Anlage 4: Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Doppelhaushälfte**

Das ca. 1920 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 16,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	
Summe		16,5	0,0	

Ausgehend von den 16,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1920 = 103$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 103 \text{ Jahre} =$) 0 Jahre
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 52 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (52 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre} =$) 28 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 28 \text{ Jahre} =$) 1995.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 52 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1995

zugrunde gelegt.

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

Das (gemäß Bauakte) 2018 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 2018 = 5$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von $(80 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre}) = 75$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 75 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (75 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von $(80 \text{ Jahre} - 75 \text{ Jahre}) = 5$ Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 5 \text{ Jahren} =$) 2018.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 75 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2018

zugrunde gelegt.

Anlage 5: Fotonachweis



West-Ansicht



Nord-Ansicht



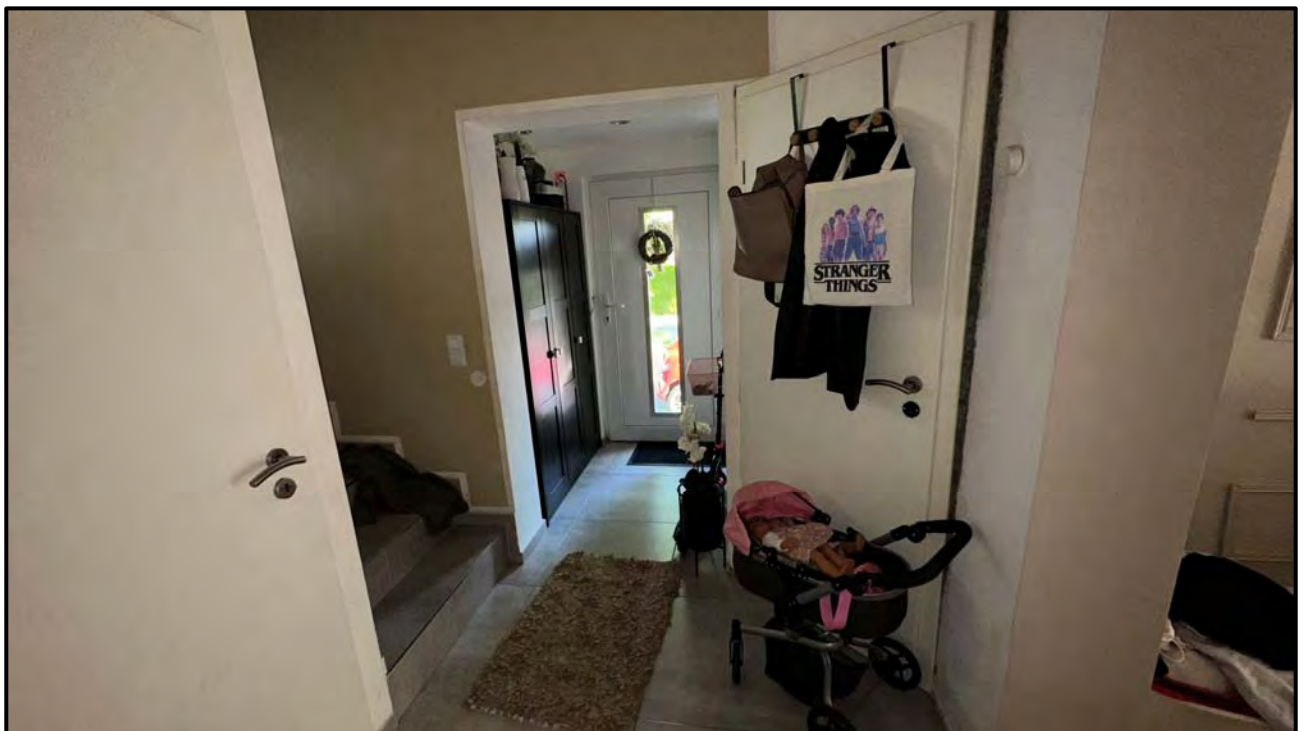
Ost-Ansicht



Heizungskeller



Abstellkeller



Treppenhaus/Flur



Elternschlafzimmer



Küche



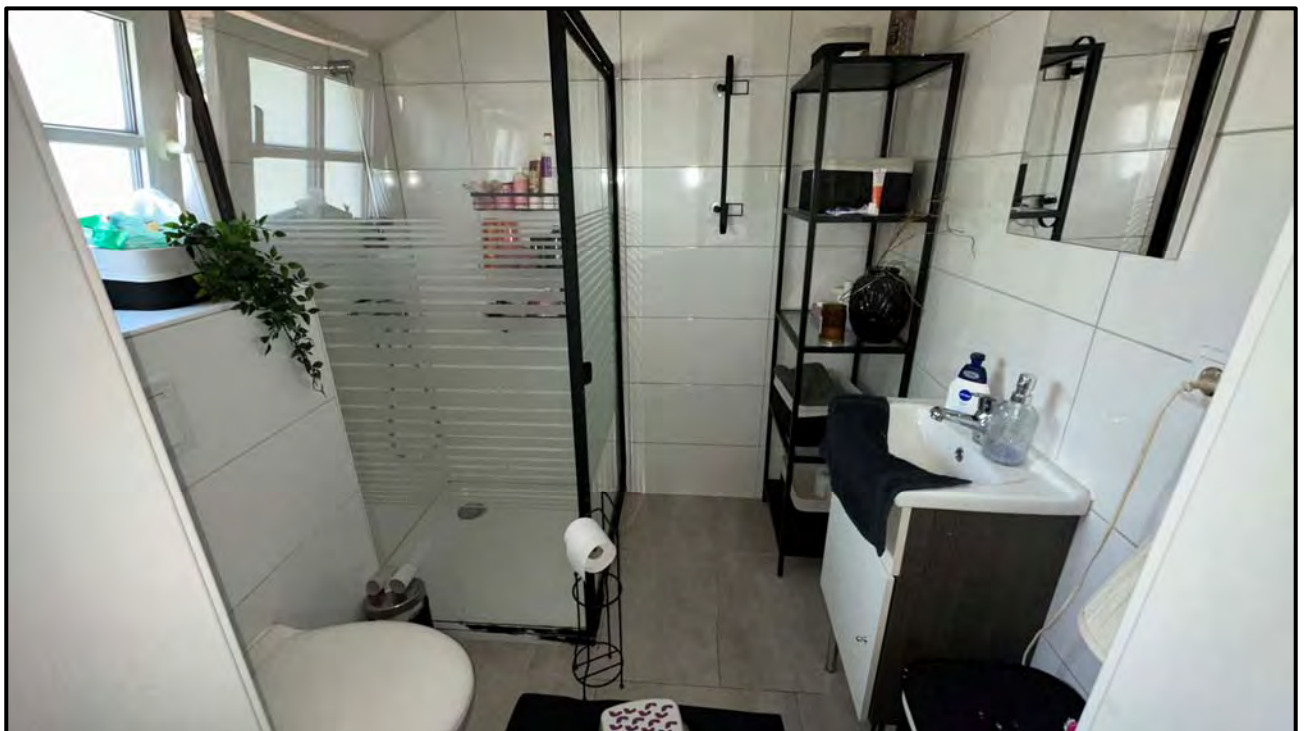
Wohnzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Duschbad

Anlage 6: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- | | |
|-----|---|
| [1] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [2] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [3] | Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung |
| [4] | Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [5] | Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch) |
| [6] | Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken |
| [7] | Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen |
| [8] | Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung |
| [9] | Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung |

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Januar 2023) erstellt.