



Aktenzeichen: W003/24

GUTACHTEN
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 41844 Wegberg, Beethovenstr. 8



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
28.05.2024 ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II des
Grundbuchs ermittelt mit rd.

255.000,- €.

Aktenzeichen des Gerichts:

003 K 002/24

Internetversion

Die Originalversion des Gutachtens, kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Erkelenz (Tel. 02431/9602-301) eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Einfamilienhaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	14
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	15
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	17
3.3	Nebengebäude.....	17
3.4	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
4.1	Grundstücksdaten.....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3	Bodenwertermittlung.....	19
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	20
4.4	Sachwertermittlung.....	21
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
4.4.3	Sachwertberechnung.....	25
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	26
4.5	Vergleichswertermittlung.....	29
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
4.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe.....	29
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	30
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors.....	30
4.5.5	Vergleichswert.....	30
4.5.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	31
4.6	Verkehrswert.....	32

5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	34
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	35
6	Verzeichnis der Anlagen.....	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Beethovenstr. 8 41844 Wegberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Arsbeck, Blatt 1473, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Arsbeck, Flur 26, Flurstück 265 (473 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Erkelenz - Zwangsversteigerungsabteilung - Konrad-Adenauer-Platz 3 41812 Erkelenz Auftrag vom 29.02.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 28.05.2024 Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätstichtag: 28.05.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 28.05.2024

Teilnehmer am Ortstermin: sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.03.2024

Von der Eigentümerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Energieausweis vom 12.06.2018

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 aus den Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW vom 08.03.2024;
- Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt);
- Berechnung des umbauten Raums und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 11.03.2024;
- Auskunft über den Beitragszustand vom 22.03.2024;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.03.2024;
- Einsichtnahme in das Online-Geoportal zu geltendem Planungsrecht am 17.06.2024;
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 03.05.2024;
- Einsichtnahme in die im Internet veröffentlichte Liste der Baudenkmäler in Wegberg am 17.06.2024;
- Bewilligung Dienstbarkeiten, UR-Nr. 2430/1977 vom 17.11.1977, Notar in Nettetal;
- Lageplan der NEW Netz GmbH vom 11.03.2024;
- Trassenauskunft Kabel der Telekom Deutschland GmbH vom 11.03.2024;
- Bewilligung Grunddienstbarkeit, UR-Nr. 285/1986 vom 25.02.1986, Notar Uwe Lukowsky, Wegberg;
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Heinsberg.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Darüber hinaus werden Sie gebeten, die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1,2,3,6 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG zu bewerten und Ihre Bewertung nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten hierher mitzuteilen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Wegberg (ca. 30.300 Einwohner); Stadtteil Dalheim
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 53 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> 221 (ca. 2,5 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Niederkrüchten BAB 52 (ca. 9,0 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Dalheim-Rödgen (ca. 0,9 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 55 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadttrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 8,4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,5 km entfernt; Schulen ca. 2,8 km und Ärzte ca. 3,3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und Bahnstation) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 9 km entfernt; einfache bis mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal
Topografie:	eben; Garten mit Nordwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 11 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 43,22 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 473 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkplätze ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Heinsberg vom 11.03.2024 liegen dort zurzeit keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen für das Bewertungsobjekt vor.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Es wird bei der Wertermittlung unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht mit Neu- oder Altlasten belastet ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird ggf. empfohlen diesbezüglich vertiefende Untersuchungen durch Fachleute des entsprechenden Sachgebiets vornehmen zu lassen. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.03.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Arsbeck, Blatt 1473 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Verlegen und Betreiben eines Straßenbeleuchtungskabels) für die Stadt Wegberg. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. November 1977 gleichrangig mit den Rechten Abteilung II lfd. Nrn. 2 und 3 eingetragen am 25. Januar 1978.

lfd. Nr. 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Verlegen und Betreiben eines Fernmeldekabels) für die Telekom Deutschland GmbH in Bonn. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. November 1977 gleichrangig mit den Rechten Abteilung II lfd. Nrn. 1 und 3 eingetragen am 25. Januar 1978.

lfd. Nr. 3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Verlegen und Betreiben einer elektrischen Kabelleitung) für die NEW Netz GmbH, Geilenkirchen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. November 1977 gleichrangig mit den Rechten Abteilung II lfd. Nrn. 1 und 2 eingetragen am 25. Januar 1978.

lfd. Nr. 6:

Grunddienstbarkeit (Recht zur Mitbenutzung des Kanalanschlusses, sowie des Kanalsammel- und Kontrollschachts) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 26 Nr. 264 in Arsbeck Blatt 1586. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Februar 1986 eingetragen am 2. Mai 1986.

lfd. Nr. 10:

Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Auftragsgemäß bleiben die vorgenannten Belastungen unter lfd. Nrn. 1, 2, 3 und 6 in Abt. II des Grundbuchs aufgrund der Besonderheiten bei Zwangsversteigerungsverfahren bei der Bewertung unberücksichtigt, d.h. es wird diesbezüglich Lastenfreiheit unterstellt.

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

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Wegberg vom 03.05.2024 besteht keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Wegberg vom 13.03.2024 vor. Auf dem Grundstück ist derzeit keine Baulast i.S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen.
Denkmalschutz:	Gemäß Einsichtnahme in die im Internet veröffentlichte Liste der Baudenkmäler in Wegberg am 17.06.2024 besteht für das Bewertungsobjekt kein Eintrag im Denkmalschutzregister der Stadt Wegberg.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan III-06 „Dalheim-Rödgen West“, rechtskräftig seit dem 14.04.1975, folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,2 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; textliche Festsetzungen

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft bzw. konnte nicht festgestellt werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität, zumindest aber eine baubehördliche Duldung der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Das gilt jedoch nicht für die Überdachung der Kfz-Stellfläche vor der Garage und den Ausbau des Dachraums (Spitzbodens) zu Wohnzwecken. Hierzu konnte keine Baugenehmigung festgestellt werden, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass eine solche nicht besteht. Es kann daher nicht von einer zulässigen Nutzung des Dachraums (Spitzbodens) als Aufenthaltsraum gemäß Landesbauordnung NRW 2018 ausgegangen werden. Im schlimmsten Fall ist sogar der Erlass einer Ordnungsverfügung zur Untersagung der Nutzung des Dachraums (Spitzbodens) als Aufenthaltsraum bzw. zum Abriss der Überdachung vor der Garage möglich. Auf die hiermit verbundene Unsicherheit und das hiermit verbundene Risiko werden Bietinteressenten und potentielle Ersteher ausdrücklich hingewiesen.

Zur Prüfung und Beurteilung, ob überhaupt eine bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit zum Ausbau und zur Nutzung des Dachraums (Spitzbodens) als Aufenthaltsraum zu Wohnzwecken besteht, ist zumindest ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids erforderlich. Dies kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung aber nicht erfolgen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Garagenplatz. Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass bei der Herstellung des Gebäudes Baumaterialien verwendet wurden, die schadstoffbelastet und gesundheitsschädigend sind. In diesem Fall ist auch bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Zur Feststellung einer eventuell vorhandenen Belastung ist ggf. die Einschaltung von Fachleuten des entsprechenden Sachgebiets erforderlich. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass derartige Belastungen nicht bestehen.

Ebenfalls nicht geprüft wurde, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. §§ 47 und 71 GEG gedämmt werden müssen. Bauschäden bzw. -mängel über die im Gutachten angegebenen hinaus bestehen gemäß Angabe der Eigentümerin beim Ortstermin nicht.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss, der Dachraum ist teilausgebaut; Endhaus, einseitig angebaut
Baujahr:	1981 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1996 und 2003 teilweise modernisiert (gemäß Angaben der Eigentümerin und sachverständiger Schätzung)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergieverbrauch: 163,7 kWh / (m ² * a); Endenergieverbrauch: 148,8 kWh / (m ² * a)
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Südwestgiebelseite ab Dachgeschoss Naturschieferplatten

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	Wärmedämmung durch Wärmedämmputz, Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	gepflegt; <u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Fliesen <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Naturstein <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Naturstein <u>Treppe zum Dachraum:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abwasserhebeanlage im KG
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2003; Niedertemperatur-Heizkessel; Stahlradiator, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße ca. 3 x 1.500 Liter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge

Wohn- und Schlafräume:	schwimmender Estrich mit Laminat, Vinyl; Terrasse: Betonverbundpflaster
Küche:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Diele:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Gäste-WC:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Bad:	schwimmender Estrich mit Fliesen

Wandbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten, Spachteltechnik
Küche:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten
Diele:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten
Gäste-WC:	Fliesen, halbhoch, darüber Spachteltechnik
Bad:	glatter, einfacher Putz mit Anstrich, Fliesen, halbhoch, an Objektwand; darüber stellenweise Spachteltechnik

Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	Deckenputz mit Anstrich; Gipskartonplatten mit Tapeten und Anstrich
Küche:	Deckenputz mit Tapeten und Anstrich
Diele:	Deckenputz mit Tapeten und Anstrich
Gäste-WC:	Deckenputz mit Tapeten und Anstrich
Bad:	Holzwerkstoffplatten
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; großes Schiebeelement, Dachflächenfenster; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff, in der Küche mit elektrischem Antrieb
Türen:	<u>Hauseingangstüre:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache, glatte Türen, tlw. mit Glasfüllungen aus Ornamentglas; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Sanitäre Installation	
Gäste-WC:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; 1 WC, 1 Handwaschtisch; bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
Bad:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Kellerlichtschächte massiv
besondere Einrichtungen:	Öltanks
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Ein Schutzanstrich auf dem Boden der Ölauffangwanne unterhalb der Öltanks fehlt bzw. ist abgenutzt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.3 Nebengebäude

1 Garage (Einzelgarage, massiv, Stahlschwingtor, Betonboden, Stromanschluss, Dach aus Beton mit Dachpappe)

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Zapfstellen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41844 Wegberg, Beethovenstr. 8 zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Arsbeck	1473	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Arsbeck	26	265	473 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Richtwerte und Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts abgeleitet. Zusätzlich wird daher eine **Vergleichswertermittlung** (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **190,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstückstiefe	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.05.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I
Grundstücksfläche	=	473,00 m ²
Grundstückstiefe	=	43,22 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 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)	= 190,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.05.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	190,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		×	473,00	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	×	baureifes Land	1,00
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	×	WR (reines Wohngebiet)	1,00
Vollgeschoss	I-II	×	I	1,00
Tiefe (m)	35	×	43,22	0,84
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	159,60 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	159,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	159,60 €/m²	
Fläche	×	473,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	75.490,80 €	
		rd. 75.491,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 insgesamt **75.491,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird das Grundstück aufgrund der Übertiefe ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in fiktive Bewertungsteilbereiche (Vorderland, Hinterland) aufgeteilt.

Der relative Bodenwert wird ermittelt aus dem Wert eines Vorderlandgrundstücks bis 35m Tiefe mit ca. 383 m² und eines Hinterlandgrundstücks (Hausnahes Gartenland) mit ca. 90 m² Größe (Restfläche). Für das Vorderland wird der entsprechende Bodenrichtwert angehalten. Das Hinterland wird gemäß Grundstücksmarktbericht mit 10 – 15 % des Bodenrichtwertes bewertet. Wegen der nur geringen Überschreitung der Tiefe wird hierfür im vorliegenden Fall der obere Satz von 15 % gewählt. Diese Wertansätze ergeben den ausgewiesenen Umrechnungsfaktor von rd. 0,84 auf den Gesamtbodenwert.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im 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 Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard 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, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „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) den Vergleichsmaßstab bildet.

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. 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 Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden 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 Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes 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 mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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 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 wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer ImmoWertV 21

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. 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.

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.

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, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. 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. 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 Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	238,97 m ²	18,16 m ²
Baupreisindex (BPI) 28.05.2024 (2010 = 100)	181,2	181,2
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	764,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.384,37 €/m ² BGF	878,82 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	330.822,90 €	15.959,37 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	18.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	348.822,90 €	15.959,37 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	37 Jahre	17 Jahre
• prozentual	53,75 %	71,67 %
• Betrag	187.492,31 €	11.438,08 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	161.330,59 €	4.521,29 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Vorläufiger Gebäudewert (inkl. BNK)	161.330,59 €	4.521,29 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	165.851,88 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 13.268,15 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 179.120,03 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 75.491,00 €
vorläufiger Sachwert	= 254.611,03 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,01
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 257.157,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 2.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 255.157,14 €
	rd. 255.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.:
(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach Anlage 4 ImmoWertV 21, den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur, den Angaben in [6] und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes im Internet entnommen.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], [3] und [6] angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Kelleraußentreppe	11.000,00 €
Kellerlichtschächte	7.000,00 €
Summe	18.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1] und [3] angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen. Die unter 3.2.5 aufgeführten besonderen Einrichtungen werden aufgrund ihres Alters bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual gemäß den Angaben des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Sachwertfaktoren auf Basis des Zeitwerts der Gebäude geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (165.851,88 €)	13.268,15 €
Summe	13.268,15 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und Anlage 3 der Sachwerttrichtlinie oder dem vom zuständigen Gutachterausschuss verwendeten Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren entnommen.

Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungstaus 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 21 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell, da hierauf auch die verwendeten Sachwertfaktoren basieren.

Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 1 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Schätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-2.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Summe	-2.000,00 €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens 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 Kaufpreise, 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 Wertermittlungsstichtag 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 Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise 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 Kaufpreise 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.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens beschrieben.

4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichsfaktor

Der Richtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Er stellt einen Vergleichsfaktor im Sinne des § 20 ImmoWertV 21 dar und bildet die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV 21. Der Immobilienrichtwert wurde durch den Gutachterausschuss aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 indiziert.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen Vergleichswert berücksichtigt.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert)			= 1.700,00 €/m ²	
Stichtag	01.01.2024	28.05.2024	× 1,00	
Gemeinde	Wegberg	Wegberg	× 1,00	
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	× 1,00	
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	× 1,00	
Baujahr	1970	1981	× 1,16	
Wohnfläche [m ²]	115,00	108,64	× 1,03	E07
Unterkellerung	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Modernisierungstyp	baujahrstypisch (nicht modernisiert)	baujahrstypisch (nicht modernisiert)	× 1,00	
Gebäudestandard	einfach	mittel	× 1,11	
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	× 1,00	
Grundstücksgröße [m ²]	420,00	473,00	× 1,02	
angepasster Vergleichsfaktor			= 2.299,68 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 2.299,68 €/m²	

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E07

Die Wohnfläche des Erd- und Dachgeschosses wurde der in der Bauakte befindlichen Berechnung ungeprüft entnommen. Dem hinzugerechnet wird die zu Wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche im Dachraum (Spitzboden) gemäß Anlage 4.

4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.299,68 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 114,98 €/m ²	E1
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.414,66 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 108,64 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 262.328,66 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 262.328,66 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 2.000,00 €	E2
Vergleichswert	= 260.328,66 € rd. <u>260.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 mit rd. **260.000,00 €** ermittelt.

4.5.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1

Die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Immobilienrichtwerte beinhalten keine Garagen. Diese sind durch einen Zuschlag zu erfassen, der gemäß den Angaben des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht durchschnittlich je Garage 5 % vom bereinigten Kaufpreis beträgt.

E2

Gemäß den Angaben des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht gelten die Immobilienrichtwerte für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten. Daher werden hier die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Schätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-2.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Summe	-2.000,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **255.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **260.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41844 Wegberg, Beethovenstr. 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arsbeck	1473	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Arsbeck	26	265

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs mit rd.

255.000,- €

in Worten: zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Die Ausführungen beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Bewertungsstichtag.

Das Gutachten umfasst 35 Textseiten, einseitig beschrieben, zzgl. Anlagen.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes und nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Die Vervielfältigung des Gutachtens und die Verwendung durch Dritte ist nur nach schriftlicher Genehmigung zulässig.

Das Gutachten wurde **5-fach ausgefertigt**:

4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Erkelenz

1 Ausfertigung für den Auftragnehmer zur Archivierung

Der Sachverständige erklärt, das Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben. Es besteht kein persönliches Interesse am Ergebnis der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Mönchengladbach, den 3. Juli 2024

J. Vieten, Dipl.-Kfm.

(Sachverständiger)

Hinweise:

- Die angegebenen Mietschätzungen müssen nicht identisch mit ortsüblichen Vergleichsmieten im mietrechtlichen Sinn sein. Sie sind nicht geeignet, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen
- Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß wurden nicht durchgeführt.
- Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.
- Bewegliche Einrichtungen und Anlagenteile, die nicht fest mit dem Grundbesitz verbunden sind, oder nicht eindeutig zum ursprünglichen Grundeigentum gehören, werden in die Bewertung nicht mit eingesetzt.
- Kreditwirtschaftliche Gesichtspunkte wurden nicht berücksichtigt. Kreditinstitute haben unterschiedliche Beleihungswerte bzw. legen diese nach eigenen Vorschriften fest. Es wäre daher falsch, wenn der Sachverständige eine eigene Kürzung vornehmen würde. Banken und sonstige Kreditinstitute sehen bei einer Beleihung nicht nur das Objekt, sondern auch im Besonderen den Kreditnehmer.
- Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen.

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV 21:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

WoFIV:

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

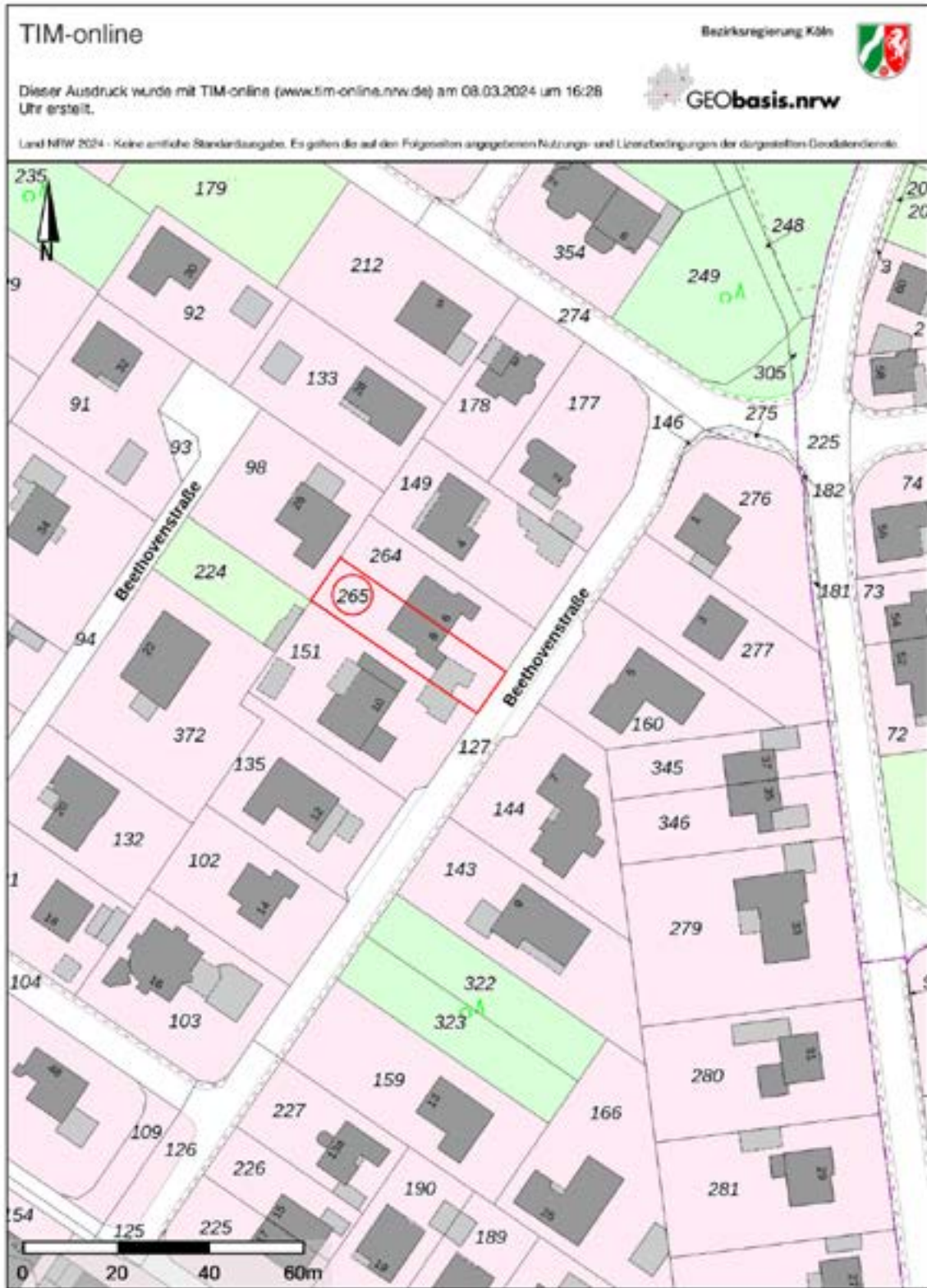
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand November 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand August 2022
- [3] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Köln 2010
- [4] **Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Hannover 1997
- [5] **Gerardy, Möckel, Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [6] **Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen:** Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren
- [7] **Kröll, Hausmann, Rolf:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015

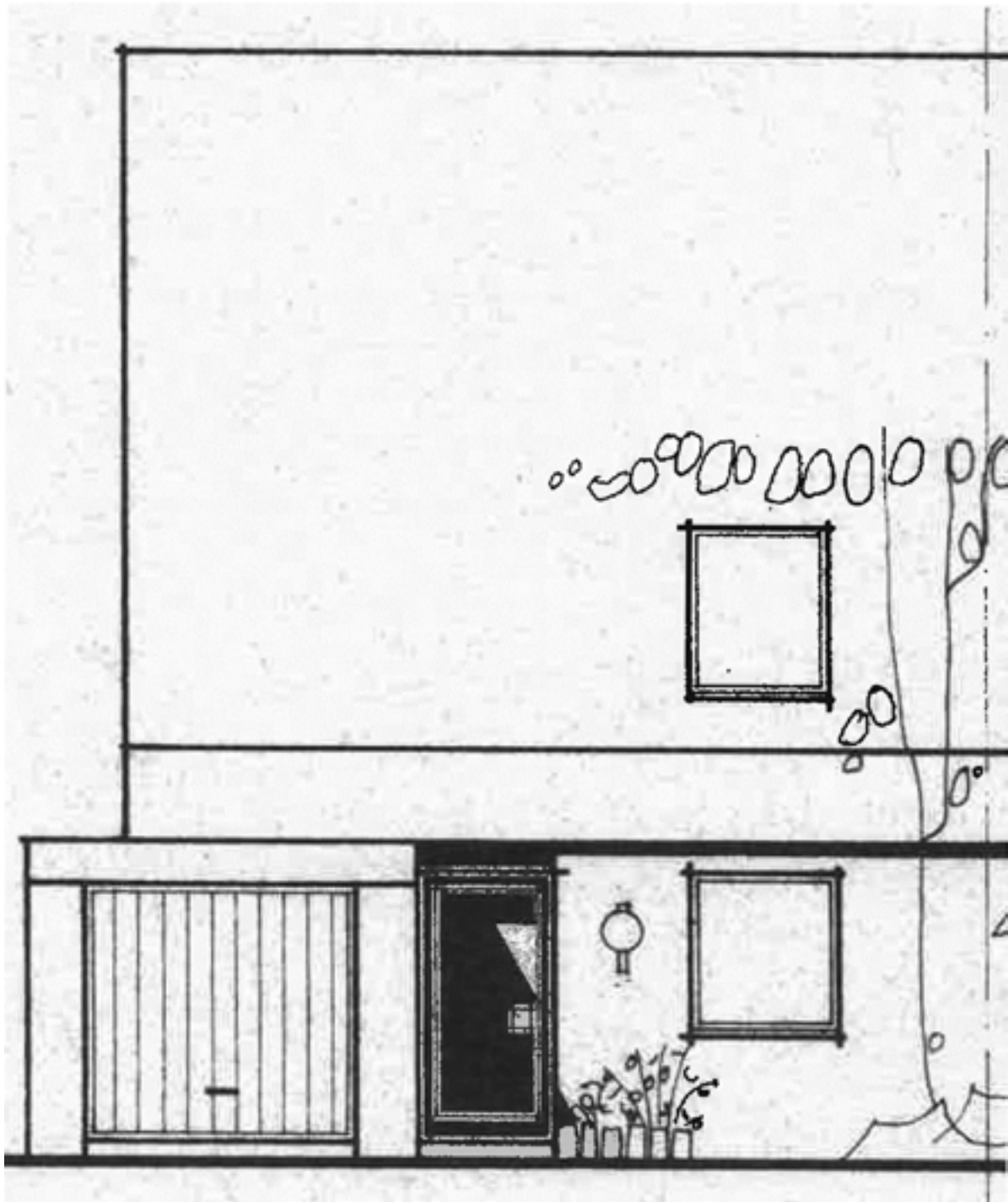
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt
- Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 5: Anliegerbescheinigung
- Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 7: Fotodokumentation

Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

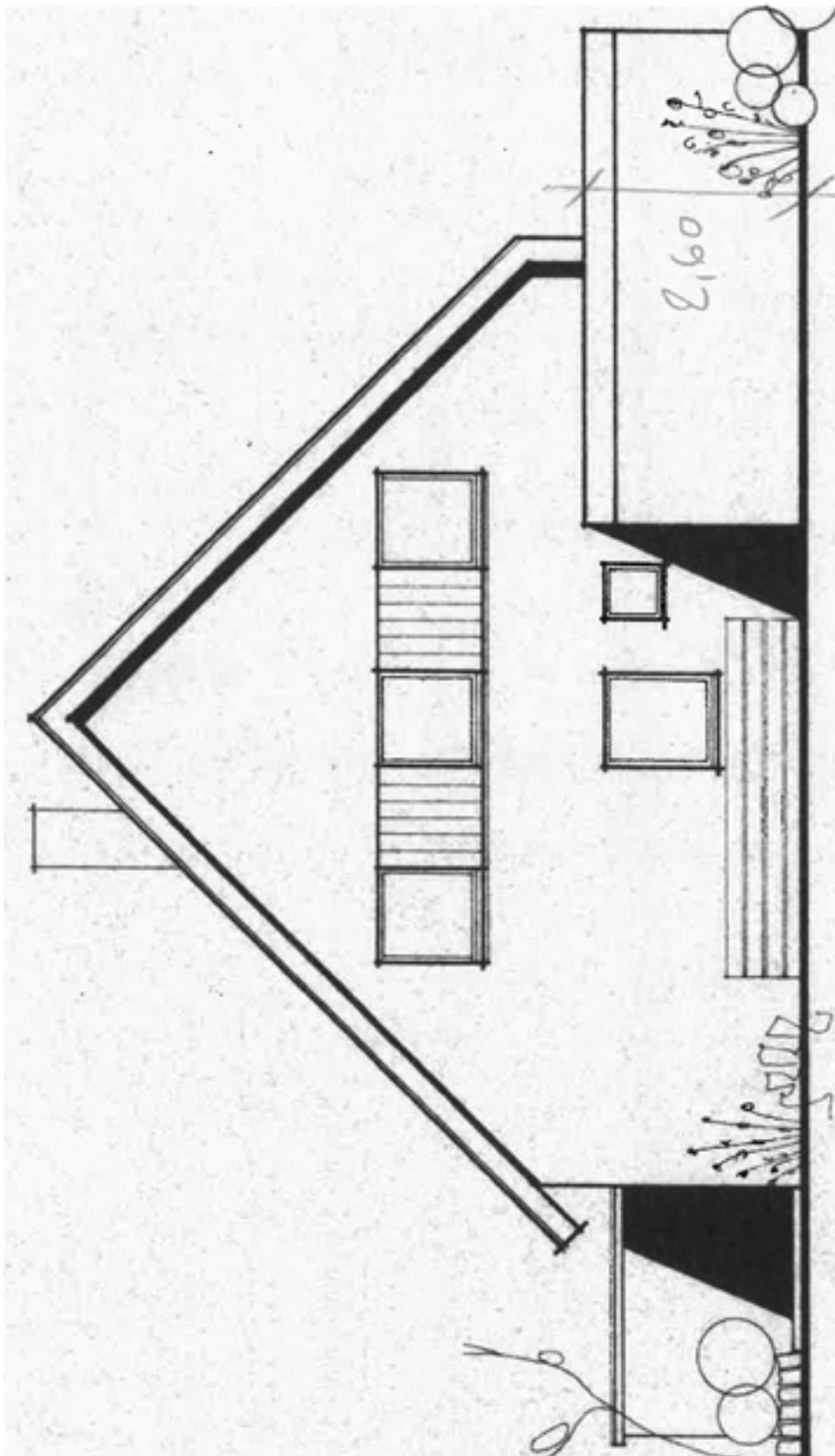


Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

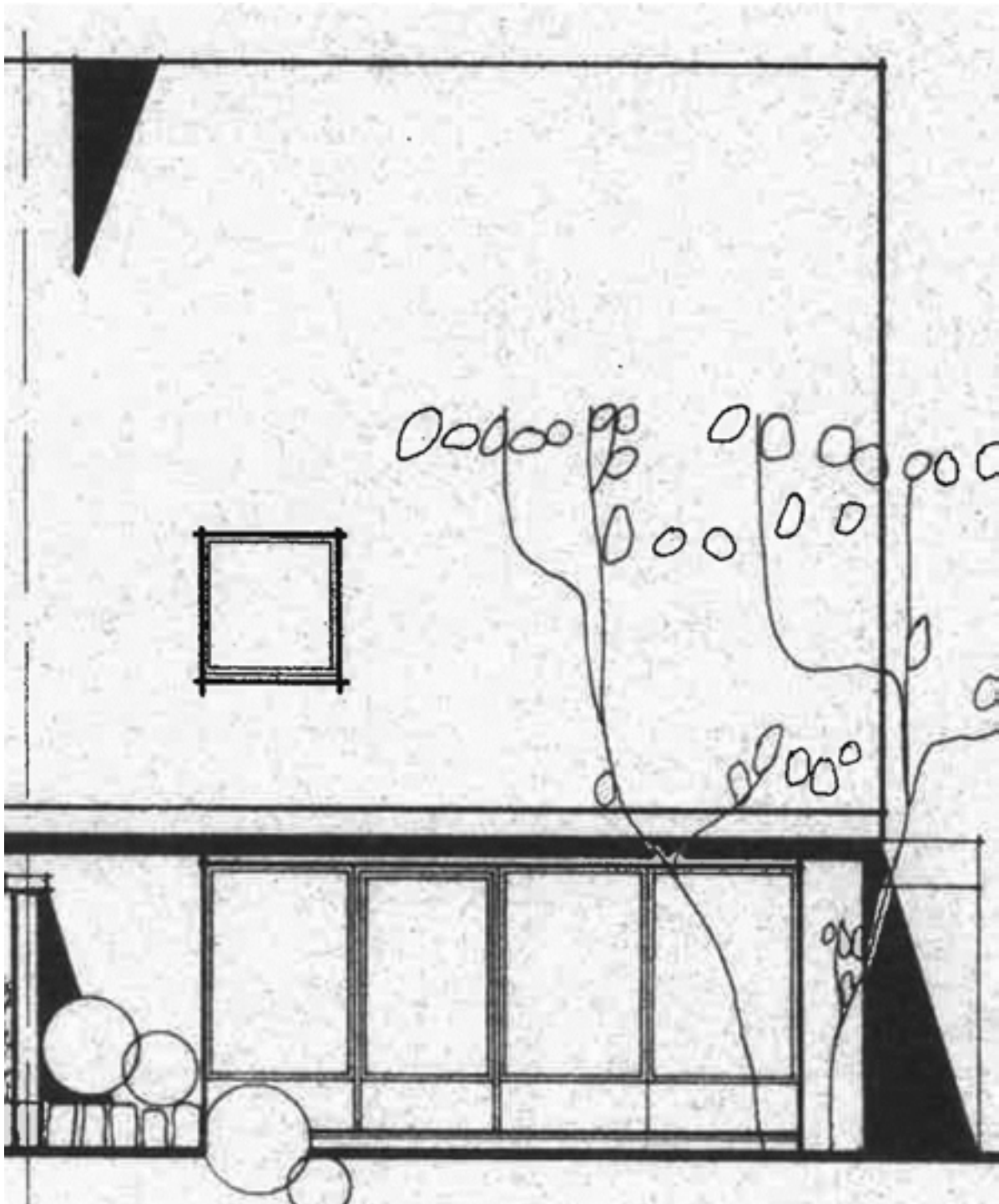


Ansicht vorne

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

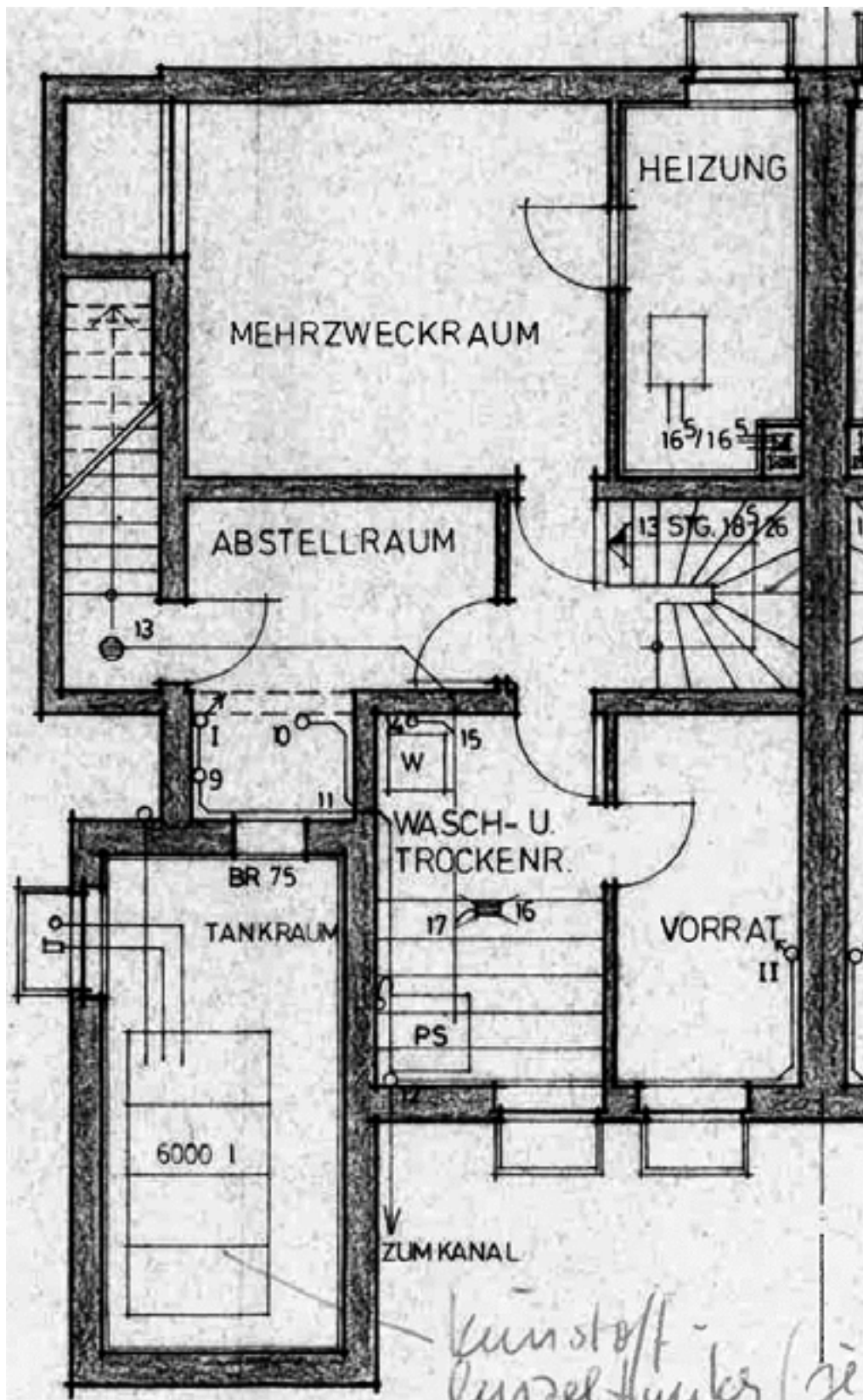


Ansicht Seite

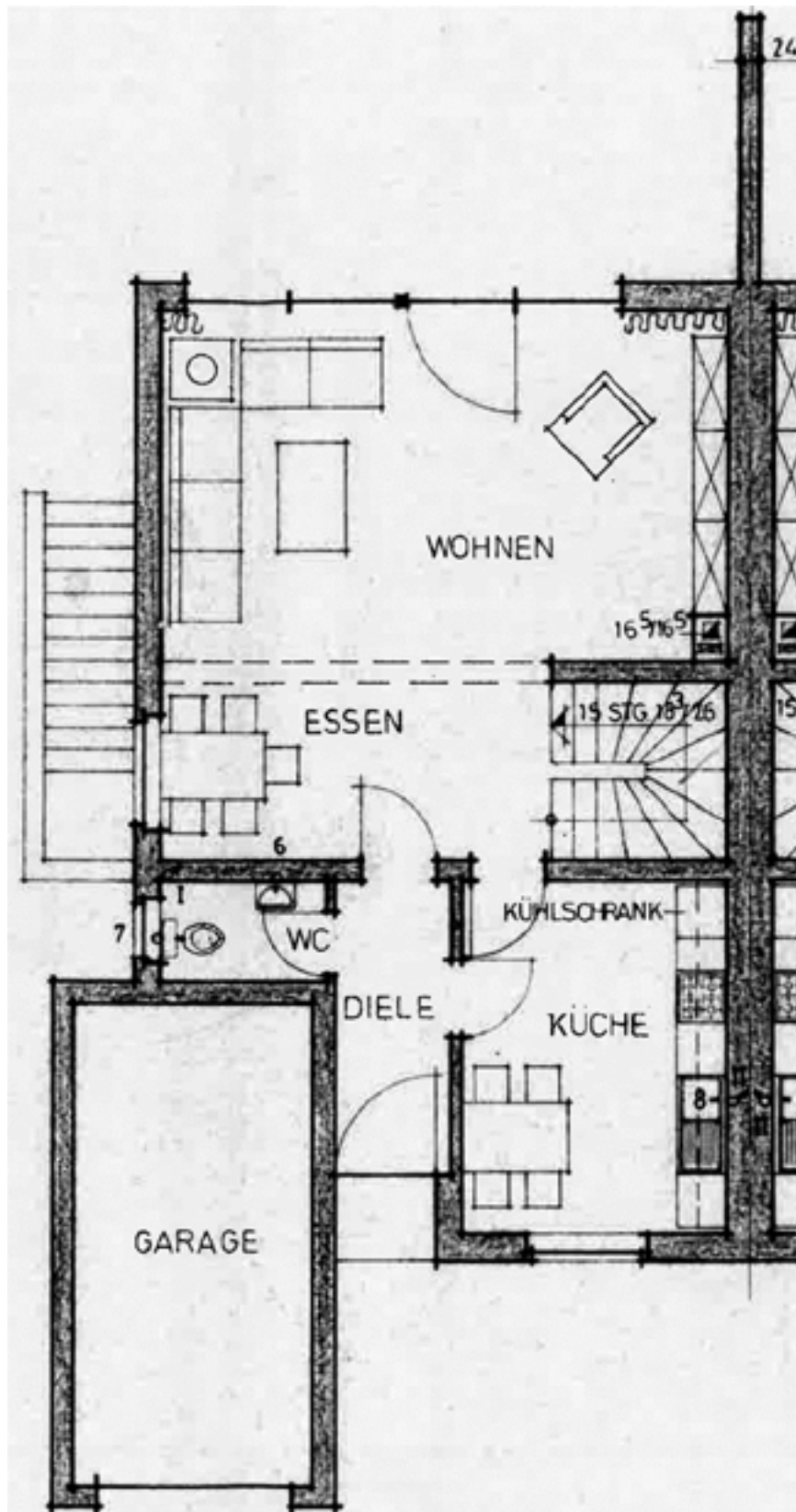
Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

Ansicht hinten

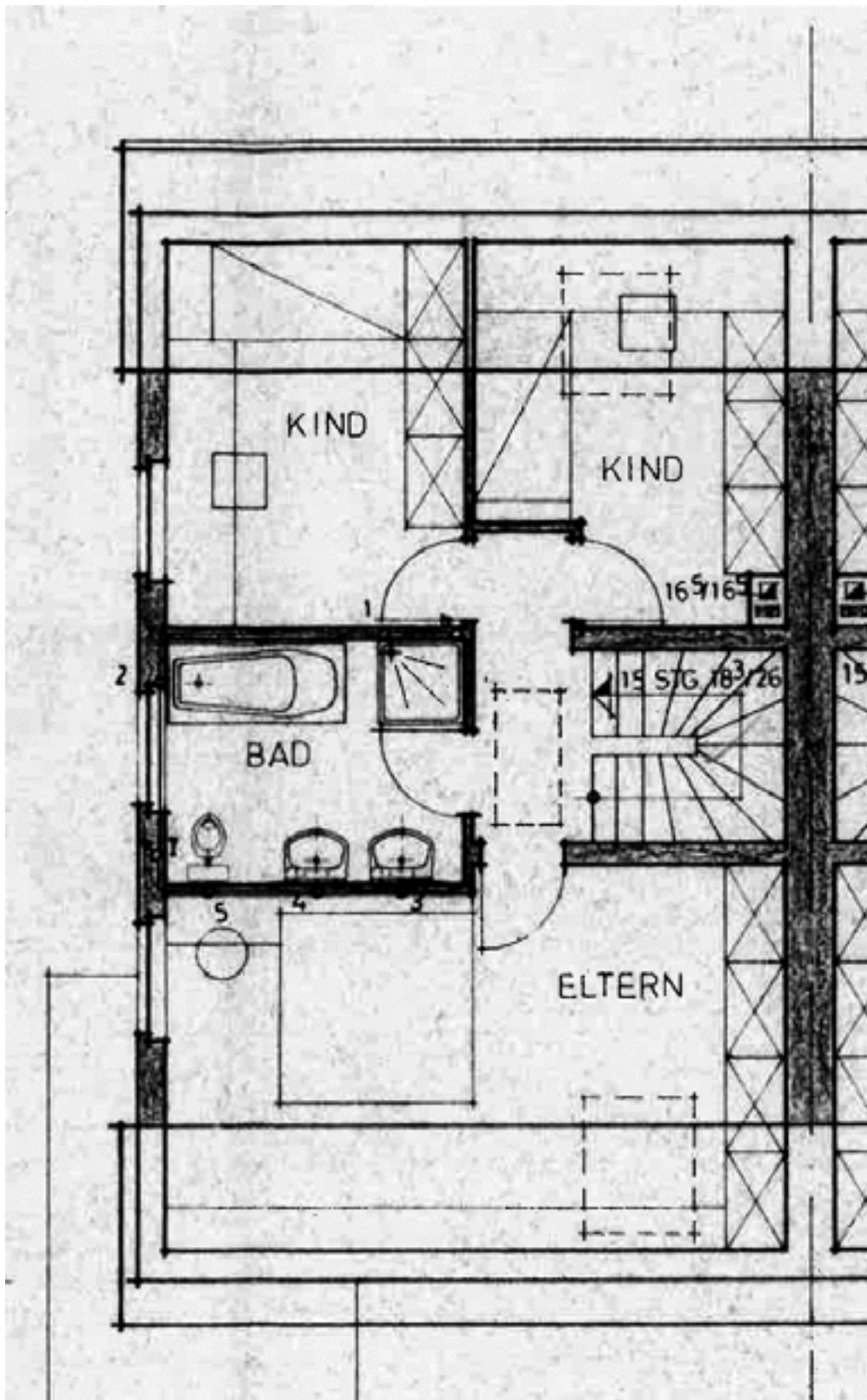
Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



Kellergeschoss

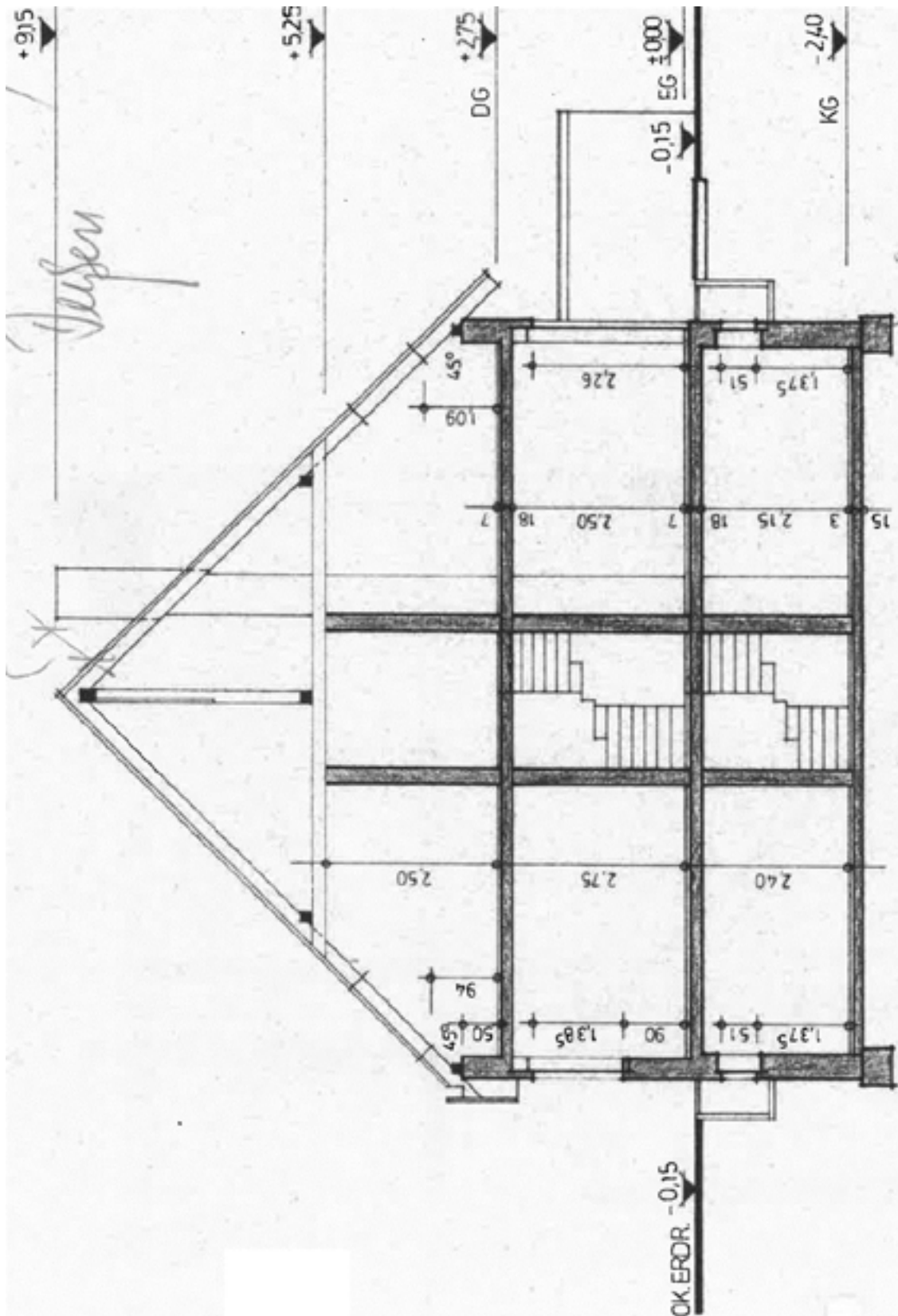
Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

Erdgeschoss

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

Dachgeschoss

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



Schnitt

Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Gebäude: Einfamilienhaus, Beethovenstr. 8, 41844 Wegberg

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	11,110	7,060	a	78,44			
2	KG	+	1,00	3,175	0,940	a	2,98			
3	KG	+	1,00	2,815	3,240	a	9,12			
4	EG	+	1,00	11,110	7,060	a	78,44			
5	EG	-	1,00	2,815	3,000	a	-8,45			
6	DG	+	1,00	11,110	7,060	a	78,44			
Summe							238,97			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							238,97			m²

Gebäude: Garage, Beethovenstr. 8, 41844 Wegberg

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	5,990	0,940	a	5,63			
2	EG	+	1,00	5,750	2,060	a	11,85			
3	EG	+	1,00	2,815	0,240	a	0,68			
Summe							18,16			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							18,16			m²

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

ING. GRAD. DIETER KNIEST, ARCHITEKT

5144 WEGBERG 1
POSTFACH 16
TUSCHENBRÜCKER-STR. 41
Ref: 02434 / 7575

DIN 283 BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE (Angaben beziehen sich auf
WOHNHAUS S 14 ein Haus)

Bauherr:

Bauort: Wohngebiet "Dalheimer Wald", Beethovenstraße

Berechnung:

1.	Wohnfläche				
1.1	Erdgeschoß				
1.11	Wohn- u. Eßzimmer				
		6,51 x 4,01 =	26,11		
		- 0,39 x 0,55 =	0,22		
		2,25 x 4,51 =	<u>10,15</u>		
			36,04 x 0,97	=	34,96 m ²
1.12	Küche				
		3,01 x 4,01 =	12,07 x 0,97	=	11,71 m ²
1.13	Diele				
		1,385 x 3,385 =	4,69 x 0,97	=	4,55 m ²
1.14	WC				
		1,888 x 1,135 =	2,14 x 0,97	=	2,08 m ²

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen**ING. GRAD. DIETER KNIEST, ARCHITEKT**5144 WEGBERG 1
POSTFACH 10
TÜSCHENBROICHER-STR. 43
Rut: 02434 / 7575**1.2 Dachgeschoß****1.21 Eltern**

$$\begin{array}{rcl}
 4,01 \times 6,51 & = & 26,11 \\
 - 0,275 \times 3,235 & = & 0,89 \\
 - 0,20 \times 6,51 & = & 1,30 \\
 - 0,95 \times 6,51 \times 0,5 & = & 3,09 \\
 \hline
 & & 20,83 \times 0,97 = 20,21 \text{ m}^2
 \end{array}$$

1.22 Kind

$$\begin{array}{rcl}
 3,135 \times 4,01 & = & 12,57 \\
 - 0,20 \times 3,135 & = & 0,63 \\
 - 0,95 \times 3,135 \times 0,5 & = & 1,49 \\
 \hline
 & & 10,45 \times 0,97 = 10,14 \text{ m}^2
 \end{array}$$

1.23 Kind

$$\begin{array}{rcl}
 3,275 \times 4,01 & = & 13,13 \\
 - 1,00 \times 1,10 & = & 1,10 \\
 - 0,20 \times 3,275 & = & 0,66 \\
 - 0,95 \times 3,275 \times 0,5 & = & 1,56 \\
 - 0,39 \times 0,55 & = & 0,22 \\
 \hline
 & & 9,59 \times 0,97 = 9,30 \text{ m}^2
 \end{array}$$

1.24 Bad

$$3,135 \times 2,55 = 9,00 \times 0,97 = 7,75 \text{ m}^2$$

1.25 Flur

$$1,00 \times 3,15 = 3,15 \times 0,97 = 3,06 \text{ m}^2$$

Wohnfläche insg. 103,76 m²

2. Nutzfläche**2.1 Garage**

$$2,76 \times 5,51 = 15,21 \times 0,97 = 14,75 \text{ m}^2$$

Wegberg, den 30.05.1979

Der Bauherr:



Der Architekt:

ARCHITEKT
Ing.-grad. Dieter Knies
5144 Wegberg 1, Postfach 10

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Beethovenstr. 8, 41844 Wegberg

Geschoss: Dachraum (Spitzboden)

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nutzwertabhängig nach DIN 283 nach DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Dachraum	1	+	Dachschräge (ab 1,50 m lichte Höhe)	1,00	1,915	0,000	4,250	0,000	8,14	0,60	4,88	4,88	E01

Summe Nutzfläche Geschoss 4,88 m²

Erläuterung

E01	Wegen des genehmigten Ausbaus und der nicht genehmigten Nutzung des Dachraums (Spitzbodens) zu Wohnzwecken wird diese lediglich als zu Wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche bezeichnet und es wird eine auf 60% (Nutzwertfaktor 0,6) reduzierte Anrechnung der Grundfläche auf die (ausgebaute) Nutzfläche für angemessen gehalten [2].
------------	--

Anlage 5: Anliegerbescheinigung



Mühlenstadt
Wegberg

Stadt Wegberg - Rathausplatz 25 - 41844 Wegberg

Sachverständigenbüro Johannes Vieten
Herrn Johannes Vieten
Max-Reger-Straße 52
41179 Mönchengladbach

Der Bürgermeister

Fachbereich Dezernat III
Sachbearbeitung 302 / Umwelt, Verkehr, Abwasser
Herr Glesche
Zimmer Nr. 407
Telefonzentrale (0 24 34) 83 - 0
Durchwahl (0 24 34) 83 - 401
Telefax (0 24 34) 83 - 888
E-Mail martin.glesche@stadt.wegberg.de

Ihr Zeichen

Mein Zeichen (bitte stets angeben)

Datum

KV00004

Objekt: Beethovenstraße 8 AZ: 626.000

22.03.2024

41844 Wegberg

Kassenz.: 7730-2024302017

Anliegerbescheinigung / Gebührenbescheid

Es wird bescheinigt, dass

1. das Grundstück in der Gemarkung Arsbeck, Flur 26, Flurstück 265, an der öffentlichen Straße "Beethovenstraße" liegt;
2. das Grundstück an einer endgültig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlage liegt;
3. bei einer zukünftigen Erweiterung oder Verbesserung der vorgenannten Straße der Eigentümer zu einem Beitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz veranlagt wird. Eine konkrete Absicht zur Durchführung einer beitragspflichtigen Straßenbaumaßnahme liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor;
4. Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches nach dem derzeitigen Stand der Bauleitplanung für das o. a. Grundstück nicht erhoben werden;
5. die öffentliche Abwasseranlage (Kanalisation) vorhanden ist;
6. Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen bzw. für die erstmalige Herstellung eines Anschlusses an die städtische Abwasseranlage, die in der Vergangenheit bereits durch Bescheid geltend gemacht wurden, bezahlt wurden.

Diese Bescheinigung ist, soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt, unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungsverfahren hiervon abweichen kann.

Aufgrund der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Wegberg vom 26.10.2016, Tarif-Nr. 5, in der derzeit gültigen Fassung, wird für die Ausstellung dieser Bescheinigung eine **Gebühr in Höhe von 28,40 €** erhoben. Ich bitte Sie, diesen Betrag innerhalb von 14 Tagen auf eines der Konten der Stadtkasse Wegberg **unter Angabe des o.g. Kassenzzeichens** zu überweisen.

Rathaus
Rathausplatz 25, 41844 Wegberg
Internet: www.wegberg.de

Sprechstunden
Mo-Fr. 8.30-12.00 Uhr, Dienstag 14.00 - 17.30 Uhr
und nach besonderer Vereinbarung

Konten der Stadtkasse

Kreis Sparkasse Heinsberg
BIC: WELADED1333 BIC: WELADED1333 IBAN: DE91 3125 1220 0004 0049 00

Volksbank Mönchengladbach eG
BIC: GENODE3333 BIC: GENODE3333 IBAN: DE11 3106 0517 7100 2290 19

Anlage 5: Anliegerbescheinigung

Rechtsbehelfsbelehrung zum Gebührenbescheid:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Bürgermeister der Stadt Wegberg, Rathausplatz 25, 41844 Wegberg, einzulegen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

gez.
Giesche

Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Auskunft erteilt Zimmer Telefon Telefax Email-Adresse	Frau König 502 02434/83-632 02434/83-777 doris.koenig@stadt.wegberg.de	
Sprechzeiten	Bearbeitung: Dienstag 8.30 - 12.00 Uhr und 14.30 - 17.30 Uhr Donnerstag 8.30 - 12.00 Uhr	
Aktorenzeichen	00112-24-06 <u>Ihr Zeichen:</u>	Der Bürgermeister Planen, Bauen, Wohnen Briefadresse: Postfach 11 33, 41837 Wegberg Paketadresse und Hausanschrift: Rathausplatz 25, 41844 Wegberg Bankverbindung: Kreissparkasse Henberg IBAN: DE81 3126 1220 0004 0048 00 BIC: KWLAD333
Empfänger	Sachverständigenbüro Vieten Herrn Johannes Vieten Max-Reger-Straße 52 41179 Mönchengladbach	Datum: 13.03.2024
Vorhaben	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	
Antragsteller	Sachverständigenbüro Vieten Max-Reger-Straße 52, 41179 Mönchengladbach	
Grundstück	Wegberg, Beethovenstraße 8	
Gemarkung Flur Flurstück	Arsbeck 26 265	

Bescheinigung

Hiermit wird bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast i. S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.

Im Auftrag


König

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 1 von 4



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 2 von 4



Bild 3: Vorderansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Bild 4: Rück- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 3 von 4



Bild 5: Rückansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung



Bild 6: Garten des Bewertungsobjekts mit Nordwestausrichtung

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 4 von 4



Bild 7: Heizöllagerraum im Kellergeschoss des Bewertungsobjekts



Bild 8: Fehlender bzw. abgenutzter Schutzanstrich auf dem Boden der Ölauffangwanne unterhalb der Öltanks