

Dipl. Ing. Ralf Rongen, von-Ketteler-Straße 9, 52525 Heinsberg

Amtsgericht Erkelenz
Abt.: 003 (K)
Kölner Straße 61
41812 Erkelenz



**Sachverständiger für
Grundstücksbewertung
Gutachter für
Schäden an Gebäuden
Bauzustandsdokumentationen
zur Beweissicherung**

von-Ketteler-Straße 9
52525 Heinsberg
Tel.: 02452/900920
Fax.: 02452/900930
E-mail: info@r-rongen.de

Ihre Zeichen
3 K 3/24

Unsere Zeichen
856-25

Datum
13.03.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus
bebaute Grundstück
in 41836 Hückelhoven-Garsbeck, Garsbeck 13



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde
zum Stichtag 23.01.2025 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit
167.000 €
in Worten: einhundertsebenundsechzigtausend Euro

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten.
Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Grundstück, Normaleigentum, 362 m² groß, bebaut mit einem Einfamilienhaus, einseitig angebaut, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, teilunterkellert.

Aufteilung des Einfamilienhauses

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen, Küche, Diele, Flur, WC, Flur/Abstellraum, überdachte Terrasse.

Wohnfläche im Erdgeschoss: 67,75 m²

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Wannenduschbad, Abstellraum, Flur.

Wohnfläche im Obergeschoss: 71,00 m²

Wohnfläche, gesamt: ca. 138,75 m²

Nutzfläche:

Waschküche, Heizungsraum, Teilkeller: gesamt ca. 20,75 m².

siehe auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: 1950 (Modellansatz, tats. Bj. unbekannt).

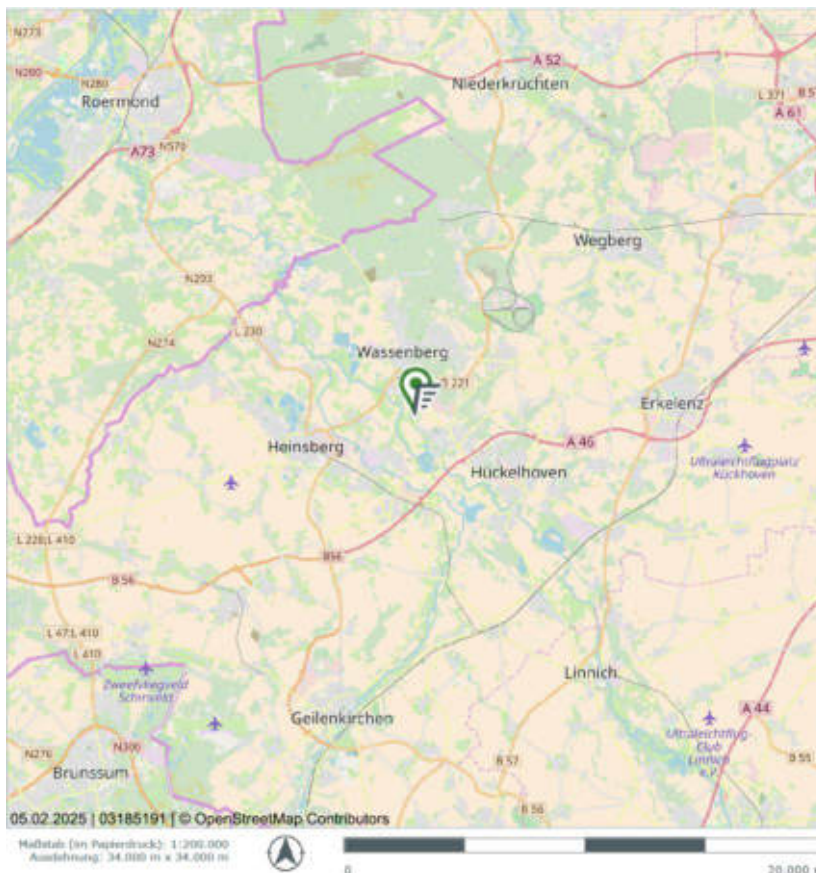
1.2 Besonderheiten des gerichtlichen Verfahrens / der Wertermittlung

- Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- Das Bewertungsgrundstück besteht aus einem wohnbaulich genutzten Bereich (Hinterlieger) und einem Zufahrtsbereich (Verkehrsfläche).
Der Hinterliegerbereich erscheint unter Bewertungsaspekten als übliches baureifes Land im Sinne des örtlichen Bauplanungsrechts nutzbar. Dieser Bereich ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Der hier in Rede stehende Teilbereich wird auf der Basis modellkonformer Verfahren als Wohngrundstück bewertet. Der straßenanliegende Teilbereich des Grundstücks ist lediglich als Zufahrt (Verkehrsfläche) zu bewerten.
Ausschließlich zum Zwecke der Bewertung wird das Grundstück daher in zwei Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Teilbereiche einzeln zu erstehen oder zu veräußern wären.
- Auf dem Dach des Wohngebäudes ist eine Photovoltaikanlage installiert. Die Dachfläche wurde in diesem Zusammenhang lediglich zur Nutzung verpachtet. Der Grundstückseigentümer erhält nach eigenen Angaben eine Pacht von 200,- € p. a. und kann ggf. Strom der Anlage für 0,36 €/kwh nutzen. Die Anlage erscheint jederzeit wieder demontierbar. Die Anlage wird i. d. Z. als Zubehör bzw. Scheinbestandteil des Grundstücks beurteilt und nicht als Bestandteil des Grundstücks mitbewertet.
- Für das Grundstück liegt bei der Stadtverwaltung keine Bauakte vor. Der Eigentümer konnte ebenfalls keine Hausakte vorlegen. Unter Berücksichtigung dieser Umstände und augenscheinlicher Feststellungen wird für die baulichen Anlagen Bestandsschutz unterstellt.

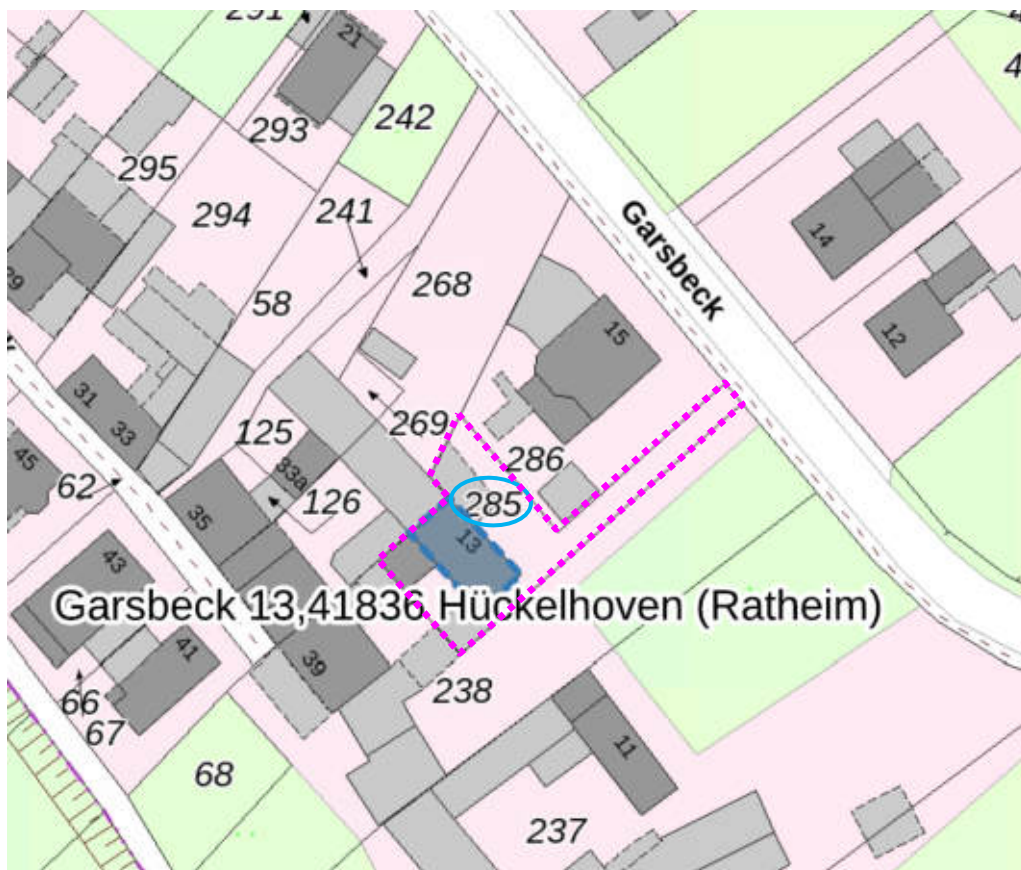
1.3 Angaben zu den wichtigsten Rechercheergebnissen

- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten eingetragen.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Denkmalschutz:** Das Grundstück ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.
- **Bergschäden:** Für das Grundstück ist keine Bergschadensgefährdung bekannt.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**
Es sind keine Grunddienstbarkeiten eingetragen.
- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:** Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Gewerbe:** Auf dem Grundstück ist zum Stichtag soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.
- **Mietsituation:** Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag eigengenutzt.

1.4 Lagedarstellung des Bewertungsgrundstücks



Datenquellen: Übersichtskarte 1:200.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung	2
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	2
1.2	Besonderheiten des gerichtlichen Verfahrens / der Wertermittlung	2
1.3	Angaben zu den wichtigsten Rechercheergebnissen	3
1.4	Lagedarstellung des Bewertungsgrundstücks	4
2	Allgemeine Angaben	7
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
3.1	Lage.....	9
3.1.1	Großräumige Lage.....	9
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
3.1.3	Sonstige Details zur Objektlage (entnommen aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia)	10
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.4	Privatrechtliche Situation	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
4.2	Einfamilienhaus	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	17
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	19
4.3	Nebengebäude	19
4.4	Außenanlagen	19
5	Ermittlung des Verkehrswerts	20
5.1	Grundstücksdaten.....	20
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
5.3	Bodenwertermittlung.....	21
5.4	Sachwertermittlung	24
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
5.5	Sachwertberechnung.....	27
5.5.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	28
5.6	Ertragswertermittlung.....	34
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	34
5.7	Ertragswertberechnung	36
5.7.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	37

5.8	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Zufahrt, Verkehrsfläche“	39
5.8.1	Bodenwertermittlung	39
5.8.2	Vergleichswertermittlung	39
5.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	40
5.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	40
5.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	40
5.10	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	40
5.10.1	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	41
5.10.2	Verkehrswertableitung	41
5.11	Verkehrswert	42
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	45
6.3	Verwendete fachspezifische Software	45
7	Verzeichnis der Anlagen	46
7.1	Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte	47
7.2	Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte	48
7.3	Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan	49
7.4	Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	50
7.5	Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	51
7.6	Anlage 6: Grundrisse	52
7.7	Anlage 7: Aufstellung der (Wohn- und Nutz)flächen	55
7.7.1	Darstellung der Wohnflächen	55
7.7.1.1	Erdgeschoss:	55
7.7.1.2	Obergeschoss:	55
7.7.2	Darstellung der Nutzfläche	55
7.7.3	Sonstige wertermittlungsrelevante Grundstücksdaten / Gebäudedaten:	55
7.8	Anlage 8: Fotoübersichtsplan der Außenaufnahmen	56
7.9	Anlage 9: Fotodokumentation	57
7.9.1	Außenaufnahmen	57
7.9.2	Innenaufnahmen des Einfamilienhauses	64
7.9.2.1	Erdgeschoss	64
7.9.2.2	Obergeschoss	66
7.9.2.3	Kellergeschoss	68
7.9.3	Sonstige Aufnahmen	69

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Garsbeck 13 41836 Hückelhoven-Garsbeck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim, Blatt 1609, lfd. Nr. 7
Katasterangaben:	Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 58, Flurstück 285 (362 m ²);

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Erkelenz vom 20.12.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	23.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	23.01.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 23.01.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte ohne Einschränkung in Augenschein genommen werden. Hinweis: Sollten Teilflächen von Räumen oder Freiflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein (verstellt oder verdeckt), wird ein den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt. Für nicht einsehbare Bereiche einzelner Bauteile (wie z. B. der Aufbau der Dachhaut, der konstruktive Aufbau der Gebäudedecken- und Wände, die Abdichtung der Nassräume o. ä.) wird ein objektart- und baualtersüblicher Zustand unterstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiter.

Eigentümer:

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen zur Bewertung herangezogen:

- Grundbuchauszug vom 23.12.2024
- Flurkartenauszug im Maßstab ca. 1: 1000
- aktueller Mietspiegel der Stadt Hückelhoven
- stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg
- stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- stichtagsaktuelle Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- stichtagsaktuelle Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- stichtagsaktuelle Auskunft über Wohnungsbindung
- stichtagsaktuelle Auskunft über Erschließungsbeiträge
- stichtagsaktuelle Auskunft über Denkmalschutz
- stichtagsaktuelle Auskünfte bzgl. Bauplanungsrecht
- stichtagsaktuelle Auskünfte bzgl. Bergschadensverdachtsmomenten
- stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- stichtagsaktuelle Immobilienrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- Geoport-Datenauskunft

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Hückelhoven (ca. 42.700 Einwohner); Stadtteil Garsbeck (Ratheim, ca. 9.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mönchengladbach, Neuss (ca. 25; 45 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 55 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46, Hückelhoven-West (ca. 3 km entfernt) <u>Bahnhof / Haltestelle:</u> Hückelhoven-Baal; Heinsberg Bahnhof (ca. 10 km; 5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Mönchengladbach, Düsseldorf (ca. 35; 60 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt ist nordwestlich des Stadtteils Ratheim im Ortsteil Garsbeck gelegen. Die Entfernung zur Kernstadt von Hückelhoven beträgt ca. 5 km. Eine Bushaltestelle befindet sich im Ortsteil Garsbeck. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen sowie Ärzte befinden sich teilweise in Stadtteil Ratheim sowie in der Kernstadt von Hückelhoven. In (Wert)Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet von Hückelhoven ist die Lage als einfache Wohnlage zu beurteilen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene I-II-geschossige Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Keine.
Topografie:	Eben; straßenabgewandte Freifläche / Gartenhoffäche mit Südwestausrichtung.

3.1.3 Sonstige Details zur Objektlage (entnommen aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia)¹

Hückelhoven (vormals Hückelhoven-Ratheim) ist eine Stadt im Kreis Heinsberg in Nordrhein-Westfalen, nahe der Grenze zu den Niederlanden. Hückelhoven ist außerdem mit dem Haltepunkt Brachelen (Bahnhof der Kategorie 6) und dem Bahnhof Baal (Bahnhof der Kategorie 5) an die Eisenbahnlinie Aachen–Erkelenz–Mönchengladbach–Düsseldorf angebunden. Letzterer wird von ca. 2000 Fahrgästen pro Tag benutzt und wurde aufgrund der Nähe zu Hückelhoven im Jahre 2002 in „Hückelhoven-Baal“ umbenannt. Der Bahnhof wird von Lokalpolitikern deshalb gerne als „Hückelhovener Bahnhof“ bezeichnet, was bei Baalern auf wenig Gegenliebe stößt. Der Bahnhof ist stark sanierungsbedürftig und soll in den nächsten Jahren von der Stadt umgebaut werden (u. a. Reaktivierung des Aufzugs). Der Bahnhof verfügt über 2 Bushaltestellen und einen P+R-Platz. Hückelhoven verdankt dem Steinkohlenbergbau seine Entwicklung vom Dorf zur Stadt; 1914 wurde die Zeche Sophia-Jacoba eröffnet. 1997 wurde diese Zeche (als letzte im Aachener Revier) geschlossen.

Ratheim ist der zweitgrößte Ortsteil der Stadt Hückelhoven. Die Ortschaft ist etwa 10 km von der deutsch-niederländischen Grenze entfernt. Neben dem Ortskern gibt es eine Reihe von Ortsteilen, die überwiegend auf spätmittelalterliche Siedlungen zurückgehen: Busch, Faulendriesch, Garsbeck, Gendorf, Hagbruch, Krickelberg, Ohof und Vogelsang. Die Ortsteile „Siedlung“ und „Bammich“ entstanden in den 1930er Jahren beziehungsweise nach dem Zweiten Weltkrieg. Historische Einzelsiedlungen in Ratheim sind Haus Hall und der Mahrhof. Ratheim liegt in der Flussniederung der Rur und erstreckt sich vom Rurufer im Südwesten bis zum Anstieg des Rurgrabens im Nordosten. Seit dem Ausbau der A 46 *Heinsberg–Düsseldorf* („Selfkantstraße“) im Jahre 1995 vom damaligen Endpunkt Hückelhoven bis nach Heinsberg gibt es eine Anschlussstelle zwischen Ratheim und Millich. Ratheim gehört zum Aachener Verkehrsverbund (AVV). Durch den Ort führen die Buslinien 401, 402, 406, 407, 495, SB 5 und HÜ2 der WestVerkehr.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Grundstücksgröße:

insgesamt 362 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform; Hinweis: Das Bewertungsgrundstück wurde aufgrund unterschiedlich zu betrachtender Nutzungsteilbereiche in mehrere Bewertungsteilbereiche aufgeteilt

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße; Straße mit geringem Anliegerverkehrsaufkommen;

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn vorhanden.

Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

¹ entnommen und adaptiert aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein Grundbuchauszug vom 23.12.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hückelhoven-Ratheim, Blatt 1609 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 3 (auf dem ½ Anteil Abt. I Nr. 4.2), über das Vermögen des *****, geb. am *****, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (AG Mönchengladbach, 33 IN 13/23); eingetragen am 29.06.2023.

- lfd. Nr. 4, die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Erkelenz, 3 K 3/24), eingetragen am 23.04.2024.

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige belastende Eintragungen sind nicht vorhanden.

Des Weiteren wären sie bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Herschvermerke:

(Hinweise auf) Herrschvermerke sind soweit bekannt/erkennbar nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie der Eigentümer augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.01.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht für das Bewertungsgrundstück nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen (*Einfügbare Bauvorhaben nach Art und Maß, Bauweise und zu überbauende Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung*).

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Für das Bewertungsgrundstück liegt weder bei der Gemeinde eine Bauakte vor noch konnte der Eigentümer eine solche vorlegen. Es wird in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass für die baulichen Anlagen bauliche Legalität bzw. Bestandsschutz besteht.

Die Wertermittlung wurde dementsprechend 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, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden.

Es wird davon ausgegangen, dass bei Errichtung / Änderung der baulichen Anlagen die seinerzeit gültigen Vorschriften eingehalten wurden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und tlw. telefonisch eingeholt. Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherche; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Garageneinstellplätze.

Das Objekt ist zum Stichtag eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; 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.

Soweit möglich wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; Satteldach, nicht ausgebaut; einseitig angebaut.
Baujahr:	Das tatsächliche Baujahr des ursprünglichen Gebäudes konnte nicht ermittelt werden; es wird sachverständigenseits das Jahr 1950 angesetzt. Es sei darauf hingewiesen, dass das tatsächliche Baualter für die Wertermittlung bei einem Baualter größer 60 Jahren nur noch eine untergeordnete Rolle spielt, da in diesen Fällen die wertermittlungsrelevante wirtschaftliche Restnutzungsdauer in erster Linie durch Modernisierungsmaßnahmen der letzten 30 Jahren dargestellt wird.
Modernisierung:	Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden nur in geringem Umfang im Sinne üblicher Instandhaltung durchgeführt. Zu benennen sind in diesem Zusammenhang die Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe (2014) sowie die Erneuerung der Fenster (1999). Die Wertermittlung wird mit dem Ziel einer möglichst hohen Ergebnisgenauigkeit dennoch zustandsnah durchgeführt, um das Risiko der Fehlerfortpflanzung sowie des Residuums im Falle des residualen Verfahrens zu vermeiden.

Konform des angewandten Bewertungssystems werden ausschließlich unumgängliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Schadenssanierungsmaßnahmen als unmittelbar notwendig unterstellt. Die dafür anfallenden Kosten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht. Als Folge ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Umstände werden bei der Ermittlung Derselben gleichfalls berücksichtigt.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht relevant).

Hinweis: Im Falle einer Objektvermietung / Veräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar erschöpfend bebaut. Grundsätzlich kann eine nachhaltige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.

Außenansicht:

Rot-braunes Ziegelmauerwerk.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerraum, Flur.

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen, Küche, Diele, Flur, WC, Flur/Abstellraum, Waschküche, Heizungsraum, überdachte Terrasse.

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Wannenduschbad, Abstellraum, Flur.

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton oder Ziegeln sowie konstruktive Bodenplatte (gemäß augenscheinlicher Feststellungen sowie bauart- und baujahresgemäß unterstellt)
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung (für die Wertermittlung wird eine Fassadensanierung inkl. Herstellung einer Fassadendämmung fiktiv / zukünftig unterstellt)
Geschossdecken:	Trägerkappendecken, Betonträgerdecken (soweit erkennbar)
Treppen:	einfach; Schachttreppe; <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz Handlauf aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz;
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen nach Angaben des Eigentümers gedämmt mit ca. 100 mm Sparrenzwischenendämmung

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	objekt- und baualtersgemäß sehr einfache Ausstattung; je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe; je Raum eine bis mehrere Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen, Zähler-schrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung; Wärmepumpe, Thermostat-

	Regelung; Fußbodenheizung;
Lüftung:	soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	soweit augenscheinlich erkennbar ausschließlich zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Oberbeläge der Flächenbekleidungen, die technischen Einrichtungen sowie der Ausbauzustand des Objekts entsprechen im Wesentlichen dem fiktiven Baujahr der baulichen Anlagen unter ausdrücklichem Hinweis auf eine modellgetreue Wertermittlung unter Vermeidung residualer Ansätze.

Obwohl Gebäudestandards ggf. (tlw.) wirtschaftlich bzw. zeitgeschmacklich überholt sind, wird auf fiktiv unterstellte Modernisierungsmaßnahmen in diesem Zusammenhang ausdrücklich verzichtet, insofern Ausstattung und technische Einrichtungen funktionsfähig sind.

Mit Verweis auf die aussagekräftige Fotodokumentation in Anlage 9 dieses Gutachtens wird an dieser Stelle eine textliche Beschreibung der Flächenbeläge nur insoweit vorgenommen wie sie in Korrespondenz mit der Fotodokumentation notwendig ist.

Bodenbeläge:	im Erdgeschoss insgesamt durchschnittliche bis bessere, mittelformatige Fliesenbeläge von mittlerer bis besserer Qualität und handwerklicher Ausführung, graubraune Dekore; im Obergeschoss überwiegend durchschnittlicher Laminatbelag von mittlerer Qualität und Ausführung, Eiche-/Buchedekor; im Keller Estrichbelag, im Bereich der straßenseitigen (überdachten) Terrasse Betonsteinpflaster
Wandbekleidungen:	insgesamt glatter, einfacher (Gips-)Putzbelag bzw. Gipskartonplattenbekleidung mit / ohne einfachen bis durchschnittlichen Tapeten (Raufaser-/Papiertapeten) und üblichem Anstrich, im Bad im Obergeschoss deckenhoch ausgeführter besserer Fliesenbelag aus mittel- bis großformatigen rechteckigen Wandfliesen, Zierbordüre, im WC halbhoch ausgeführter gleichartiger Fliesenbelag; im Kellergeschoss Sichtmauerwerk
Deckenbekleidungen:	insgesamt glatter, einfacher (Gips-)Putzbelag bzw. Gipskartonplattenbekleidung mit / ohne einfachen bis durchschnittlichen Tapeten (Raufaser-/Papiertapeten) und üblichem Anstrich, zahlreiche Flächen mit Einbauspotsbeleuchtung; Kellergeschoss: Sichtbeton
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; übliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Kunst- bzw. Naturstein; Fensterbänke außen aus Klinkerrollschicht mit Spaltplattenauflage (insgesamt schad-

	haft und erneuerungsbedürftig)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz <u>Zimmertüren:</u> einfache, glatte furnierte / folierte Türblätter (Spanholz/Sperrholztüren); übliche Schlösser und Beschläge; einfache Folien- bzw. Furnierzargen;
sanitäre Installation:	Es ist eine in Abhängigkeit zur Objektgröße, dem Baualter und der Objektart einfache Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz in ausreichender Menge vorhanden. Das hier in Rede stehende Einfamilienhaus verfügt über: • ein zeitgemäßes Wannenduschbad im Obergeschoss, ausgestattet mit beige-/weißen Sanitärobjekten bestehend aus eingebauter Acrylwanne (mit Whirlpoolfunktion), ebenerdig ausgeführter Duscheinrichtung mit Echtglasabtrennung, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie einem keramischen Einzelwaschbecken • ein übliches Gäste-WC im Erdgeschoss mit wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie Keramikhandwaschbecken
Besondere Einrichtungen:	Es sind keine wertbeeinflussenden besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.
Küchenausstattung:	Es ist eine durchschnittliche Einbauküche vorhanden, diese ist nicht in der Wertermittlung enthalten; es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung sowie das zugehörige Inventar in der Regel zur mobilen, d. h. mitnahmefähigen Ausstattung des Objekts gehört und gerade deshalb nicht in die Wertermittlung mit einbezogen wird. Auf eine Beschreibung der Einbauten wird ebenso verzichtet. Insbesondere wird diesbezüglich auf die durch das OLG Düsseldorf festgestellte landschaftliche Verkehrsanschauung in Nordrhein-Westfalen verwiesen, die den vor genannten Bewertungsgrundsatz belegt.
Bauschäden und Baumängel:	• insgesamt sanierungsbedürftige Fassade, schadhafte Ziegelmauerwerk • Feuchteschäden im Kellergeschoss, Wand- und Sohlenbereich sowie feuchtebeschädigte korrodierte Stahlträger der Stahlträgerbetondecke • zahlreiche Kleinschäden / Kleinmängel / Ausführungsmängel sowie Funktionsstörungen Bezüglich sonstiger geringer Mängel siehe tabellari-

sche Auflistung und Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Siehe hierzu auch Erläuterungen und Wertansätze bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf Seite 33.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, einfach, baualtersüblich

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine über den in den Normalherstellungskosten enthaltenen Ansatz hinausgehenden besonderen Bauteile vorhanden.

besondere Einrichtungen: soweit bekannt / erkennbar sind keine über den in den Normalherstellungskosten enthaltenen Ansatz hinausgehenden besonderen Einrichtungen vorhanden.

Besonnung und Belichtung: insgesamt ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand erscheint substantiell noch ausreichend. Für vorhandene Feuchteschäden (immenses Ausmaß) im Erdgeschoss und Gewölbekellerbereich wird eine nutzungsgerechte Instandsetzung / Sanierung inkl. aller Nebenarbeiten (Wiederherstellung) unterstellt. Es besteht gemäß heutigem Zeitgeschmack ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf, welcher im Zuge der hier durchgeführten zustandsnahen Wertermittlungsmethode jedoch nicht fiktiv behoben wird (vgl. Ausführungen zu (fiktiven) Modernisierungen). Der bauliche technische Zustand der baulichen Anlagen ist dem Baujahr entsprechend durchschnittlich. Allerdings besteht ein deutlich erhöhter Unterhaltungsstau und erheblicher allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Es sind keine weiteren Nebengebäude mit Werteeinfluss vorhanden.

4.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse mit einfacher Überdachung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41836 Hückelhoven-Garsbeck, Garsbeck 13 zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hückelhoven-Ratheim	1609	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hückelhoven-Ratheim	58	285	362 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
bebauter Bereich mit Wohngebäude	Einfamilienhaus	282 m ²
Zufahrt, Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	80 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		362 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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. 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 Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere 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.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage der BRW-Zone) **140,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IIaD
Grundstücksfläche (f)	=	362 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	ca. 20 m (wohnbaulich genutzter Bereich)

Entwicklung der Bodenwerte für die Richtwertzone in den letzten Jahren

Stichtag 01.01.2011	=	110 €/m ² .
Stichtag 01.01.2012	=	110 €/m ² .
Stichtag 01.01.2013	=	110 €/m ² .
Stichtag 01.01.2014	=	110 €/m ² .
Stichtag 01.01.2015	=	110 €/m ² .
Stichtag 01.01.2016	=	110 €/m ² .
Stichtag 01.01.2017	=	110 €/m ² .
Stichtag 01.01.2018	=	110 €/m ² .
Stichtag 01.01.2019	=	115 €/m ² .
Stichtag 01.01.2020	=	115 €/m ² .
Stichtag 01.01.2021	=	115 €/m ² .
Stichtag 01.01.2022	=	125 €/m ² .
Stichtag 01.01.2023	=	140 €/m ² .
Stichtag 01.01.2024	=	140 €/m ² .
Stichtag 01.01.2025	=	140 €/m ² .

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 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)	=	140,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.01.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage der BRW-Zone	mittlere Lage der BRW-Zone; SW-Garten, Hinterlieger	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 140,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	362	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschoss	I-II	IIaD	× 1,00	
Tiefe (m)	35	20	× 1,10	E3
Zuschnitt	lageüblich	Hinterlieger	× 0,95	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 146,30 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	146,30 €/m ²	
Fläche	×	282 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	41.256,60 € <u>rd. 41.300,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 insgesamt **41.300,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Siehe nächste Seite.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung und Berücksichtigung aktueller und mittelfristig zu erwartender durchschnittlicher örtlicher Bodenpreisentwicklungen.

Aktuell ist von stagnierenden bis nur noch leicht steigenden Bodenpreisen auszugehen, eine chronologische Anpassung ist für den Betrachtungszeitraum dementsprechend nicht durchzuführen.

E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i.d.R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen: Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i.d.R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Im vorliegenden Bewertungsfall ist der straßenabgewandte Garten nach Südwest ausgerichtet; aufgrund dessen wird ein Zuschlag in Höhe von 5 % auf den BRW in Ansatz gebracht.

Jedoch wird der Zuschlag durch den ungünstigen Zuschnitt des Grundstücks und die lediglich in Form eines Hofgartens vorhandenen Freiflächen egalisiert. Ein Zuschlag wird dementsprechend nicht angesetzt.

E3

Da der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg keine Tiefen- bzw. Flächenanpassungskoeffizienten ableitet, wird in Anlehnung an empirisch ermittelte Tiefenanpassungskoeffizienten der benachbarten Gutachterausschüsse ein Zuschlag auf den relativen Bodenwert des hiesigen Teilbereichs aufgrund der hier vorliegenden Tiefe der wohnbaulich genutzten Grundstücksflächen von ca. 20 m in Höhe von 10 % in Ansatz gebracht.

Der Zuschlag erfolgt für den hier in Rede stehenden Teilbereich mit aufstehendem Wohngebäude. Der Zufahrtsbereich des Grundstücks wird im Rahmen der Aufteilung des Grundstücks in zwei Bewertungsteilbereiche gesondert betrachtet.

E4

Aufgrund der Lageeigenschaft des Bewertungsobjekts als Hinterliegergrundstück in Verbindung mit damit verbundenen schlechter nutzbaren und stärker nachbarschaftlich immissionsbeeinflussten Freiflächen sowie analog einem Eckgrundstück regelmäßig höheren wiederkehrenden Kosten sowie ebensolchen Unterhaltungsaufwendungen wird diesbezüglich ein Abschlag auf den relativen Bodenwert i. H. v. 5 % in Ansatz gebracht.

5.4 Sachwertermittlung

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

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

Baukostenregionalfaktor

Der 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.

5.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	698,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	340,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	237.320,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.01.2025 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	433.583,64 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	433.583,64 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre
• prozentual		53,75 %
• Faktor	x	0,4625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	200.532,43 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		200.532,43 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	16.042,59 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	216.575,02 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	41.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	257.875,02 €
Sachwertfaktor	x	1,02
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich mit Wohngebäude“	=	263.032,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	78.500,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich mit Wohngebäude“	=	184.532,52 €
	rd.	185.000,00 €

5.5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) 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); bei der BGF z. B. (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen; bei der WF z. B. Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Der Ansatz der NHK erfolgt modellkonform.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,2	0,5	0,3	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %				0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	15,6 %	68,5 %	11,4 %	4,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung

Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	15,6	92,82
3	685,00	68,5	469,23
4	825,00	11,4	94,05
5	1.035,00	4,5	46,58
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 702,68 gewogener Standard = 3,1 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 702,68 €/m² BGF

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

↯ eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG 0,950

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 667,55 €/m² BGF
 rd. 668,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	580,00	0,0	0,00

2	645,00	15,6	100,62
3	745,00	68,5	510,33
4	895,00	11,4	102,03
5	1.120,00	4,5	50,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 763,38 gewogener Standard = 3,1 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 763,38 €/m² BGF

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

⌈ eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG 0,950

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 725,21 €/m² BGF

rd. 725,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	668,00	160,00	47,06	314,36
Gebäudeteil 2	725,00	180,00	52,94	383,81
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				698,00

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile und besondere Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind 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.

Keine.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Soweit die Außenanlagen einem objektbezogenen durchschnittlichen Standard entsprechen, wird der Ansatz im Sinne der Modellkonformität gemäß Angaben des Gutachterausschusses

gewählt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (200.532,43 €), Hinweis: Der Wert beinhaltet modellkonform befestigte Flächen, Terrasse, Überdachung etc.	16.042,59 €
Summe	16.042,59 €

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 modellkonform anzusetzen.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (Modellansatz, tats. Bj. unbekannt, Modellansatz) ca. 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	3,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		6,0	4,0

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1950 = 75 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 75 Jahre =) 5 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 Im-

moWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV21 führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sog. "Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichswertverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

Die Sachwertfaktoren werden vorrangig von den Gutachterausschüssen durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Der Sachwertfaktor ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte).

In Gebieten, in denen keine eigenen Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind, können mit hinreichender Zuverlässigkeit Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten (d.h. mit vergleichbarem Bodenwertniveau) verwendet werden.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses ggf. unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 2 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Insbesondere wurden bei der Ableitung des Sachwertfaktors die Objekt(über)größe und dessen Struktur sowie aktuelle chronologische Marktveränderungen berücksichtigt.

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 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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 pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Siehe nächste Seite.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-17.000,00 €
• Herstellung eines Gartenhofs / Aussenanlagen südwest	-15.000,00 €	
• Fertigstellung des Dachüberstands / Traufunterverkleidung i. R. d. Fassadensanierung (Gerüstnutzung)	-2.000,00 €	
Bauschäden		-14.500,00 €
• Instandsetzung der Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss mittels Verkieselung / Sanierputz notwendig (i. S. e. bautechnischen Gebäudeerhaltung und fortgeführten Lagerkellernutzung)	-5.000,00 €	
• Instandsetzung / Sanierung der Stahlträger in der Kellerdecke (Stahlträgerdecke)	-2.500,00 €	
• Pauschale für die Behebung allgemeiner Kleinschäden / Baumängel / Funktionsstörungen	-5.000,00 €	
• Instandsetzung / Erneuerung der schadhaften Außenfensterbänke (i. R. d. Fassadensanierung)	-2.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-35.000,00 €
• Ertüchtigung / Revitalisierung der haustechnischen Anlage (Elektrik), Einbau FI-Schutzschalter notwendig	-2.000,00 €	
• Instandsetzung der Fassade inkl. Dämmung, dreiseitig, ca. 190 m ² x 175 €/m ²	-33.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-12.000,00 €
• Freilegung / Entsorgung / Entrümpelung aufgrund erhöhten Materialaufkommens	-5.000,00 €	
• Zuschlag in Höhe von rd. 5 % des Vorgenannten für Unvorhersehbares (Altbausanierung/Bauen im Bestand)	-7.000,00 €	
Summe		-78.500,00 €

Anmerkung:

Es sei an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass die v. g. Angaben zwar durch eine detaillierte Kalkulation hergeleitet wurden, nicht aber im Sinne einer detaillierten Kostenschätzung nach DIN 276 oder wohnungsrechtlichem Berechnungsrecht zu verstehen sind.

Sie wurden auf der Grundlage von Erfahrungswerten des Sachverständigen sowie einschlägiger Literatur (siehe Quellenangaben [1], [4], [7], [8]) pauschal ermittelt.

Eine Kostenschätzung beispielsweise nach den Maßgaben der DIN 276 für die Behebung der Schäden und Mängel muss durch einen Bauschadensgutachter oder aber im Rahmen einer Ausschreibung der Gewerke erfolgen und kann nicht Inhalt dieser Grundstückswertermittlung sein. Die Wertansätze für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gehen aufgrund besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten sowie des entstehenden Mehrwerts „neu für alt“ gedämpft in die Berechnungen ein.

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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.

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 Wertermittlungsstichtag bezogene (Ein-

mal)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 Unterhaltungssaus 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 und 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.

5.7 Ertragswertberechnung

marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Einfamilienhaus, Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss	138,75	6,50	901,88	10.822,56
Summe			138,75		901,88	10.822,56

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag eigengenutzt.

Die Mietansätze sind tlw. unter der Fiktion durchgeführter Modernisierungen / Instandsetzungsmaßnahmen zu verstehen. Etwaige Mietabweichungen sind nicht zu berücksichtigen.

Die Ertragswertermittlung wird respektive des § 57 ZVG auf der Grundlage der marktüblich örtlich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		10.822,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.475,26 €
jährlicher Reinertrag	=	8.347,30 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,75 % von 41.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	722,75 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.624,55 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	×	27,069
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	206.388,94 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	41.300,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich mit Wohngebäude“	=	247.688,94 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	247.688,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	78.500,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich mit Wohngebäude“	=	169.188,94 €
	rd.	169.000,00 €

5.7.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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.

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, ggf. aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium sowie ggf. aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde insbesondere die Eigenschaft als Einfamilienhaus, die damit verbundene vergleichsweise geringe Mietfläche, die spezifisch gute innerstädtische Objektlage, das geringe Gesamtvolumen sowie die spezifische Ausstattung berücksichtigt.

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 modellkonforme durchschnittliche Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
Gewerbe	--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 138,75 m ² × 13,75 €/m ²	1.907,81 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	216,45 €
Gewerbe	---	--- €
Summe		2.475,26 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung, der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, ggf. bundesdurchschnittlicher Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie ggf. der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder eigener Ableitungen des Sachverständigen, ggf. durch regionale Anpassung bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

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 modellkonform anzusetzen.

Restnutzungsdauer

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

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.

Siehe Sachwertverfahren, Seite 33.

5.8 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Zufahrt, Verkehrsfläche“

5.8.1 Bodenwertermittlung

Die hier zu betrachtenden Grundstücksfreiflächen, die als Zufahrtsfläche sowie ergänzende Außenstellplatzfläche für das Einfamilienhausgrundstück dienen, sind grundsätzlich als Verkehrsfläche zu qualifizieren.

Derartige Verkehrs- und Wegeflächen werden gemäß allgemeiner Wertauffassung mit einem Wert i. H. v. 5 – 10 % des örtlichen Bodenrichtwerts gehandelt.

Im hiesigen Bewertungsfall bieten diese Freiflächen jedoch für den alleinigen Eigentümer ein etwas erhöhtes Nutzungspotential. Sie können unter Berücksichtigung ihres Zuschnitts und der Form der Einfriedung beispielsweise bei zeitweisem Bedarf als Parkplätze für Besucher, temporäre Abstellfläche für Zweifahrzeuge, Zweirädern bzw. untergeordneten Fahrzeugen (kleinere Anhänger o. ä.) genutzt werden.

Unter Berücksichtigung dieser spezifischen Nutzung und beschriebenen Nutzungsmöglichkeiten wird für die hier in Rede stehenden befestigten Freiflächen ein Wertansatz im oberen Bereich des Spannenwerts i. H. v. 10 % des örtlichen Bodenrichtwerts in Ansatz gebracht.

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Zufahrt, Verkehrsfläche“		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	14,00 €/m²
Fläche (m²)	×	80,00 m²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	1.120,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	1.120,00 €
	rd.	1.120,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 23.01.2025 insgesamt **1.120,00 €**.

5.8.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Zufahrt, Verkehrsfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Zufahrt, Verkehrsfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		1.120,00 €
Wert der Außenanlagen (Pauschale für vorhandene Befestigungen / Einfriedung)	+	1.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Zufahrt, Verkehrsfläche“	=	2.120,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Zufahrt, Verkehrsfläche“	=	2.120,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Zufahrt, Verkehrsfläche“	=	2.120,00 €
	rd.	2.100,00 €

5.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Objekte mit der Nutzbarkeit und Ausprägung (insbesondere Mietfläche) des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse.

Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung.

Des Weiteren bedingt die einfamilienhausspezifisch geringe Mietfläche sowie das geringe Gesamtvolumen eine gesteigerte Vermietbarkeit.

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend mit entsprechendem Gewicht angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
bebauter Bereich mit Wohngebäude	169.000,00 €	185.000,00 €
Zufahrt, Verkehrsfläche	2.100,00 €	2.100,00 €
Summe	171.100,00 €	187.100,00 €

5.10 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **187.100,00 €**

und

der **Ertragswert** mit rd. **171.100,00 €**

ermittelt.

5.10.1 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich grundsätzlich um ein Eigennutzungsobjekt.

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,1 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und auch für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,1 (a) \times 1,0 (b) = 0,1$

und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (c) \times 1,0 (d) = 1,0$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[187.100,00 \text{ €} \times 1,000 + 171.100,00 \text{ €} \times 0,100] \div 1,100 = \text{rd. } 186.000,00 \text{ €}.$

5.10.2 Verkehrswertableitung

Eine Verkehrswertermittlung zielt stets auf die Umstände des nächsten Kauffalls. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein sanierungs- bzw. instandsetzungsbedürftiges Objekt, es sind Baumängel und Bauschäden festzustellen.

Zudem ist die bauliche Legalität des Objekts nicht abschließend nachgewiesen, da weder Stadtverwaltung noch Eigentümer eine Bau- bzw. Hausakte vorlegen konnten.

Da ein etwaiger Käufer das Bewertungsobjekt bei Erwerb im Zusammenhang einer wirtschaftlich sinnvollen Nachfolgenutzung zunächst sanieren bzw. weiterentwickeln muss, wird dieser auf den vorläufig ermittelten (Verkehrs-)Wert (**186.000,-€**) unter Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten (Fertigstellungs-, Instandsetzung- und Sanierungsbedarf sowie vorhandene Unwägbarkeiten) einen zusätzlichen Paket- und Entwicklungsabschlag in Ansatz bringen. Dieser wird für das hier in Rede stehende Objekt unter Berücksichtigung sämtlicher spezifischer Eigenschaften mit einem zusätzlichen Risikoabschlag von 10 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,9).

Daraus folgt: Verkehrswert= 186.000,- x 0,9= 167.000,-€.

5.11 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41836 Hückelhoven-Garsbeck, Garsbeck 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hückelhoven-Ratheim	1609	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hückelhoven-Ratheim	58	285	362 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 23.01.2025 mit rd.

167.000 €

in Worten: einhundertsevenundsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Heinsberg, den 13. März 2025

.....
Dipl.-Ing. Ralf Rongen

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.

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.

Weitere Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 500.000,00 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.

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine Krise

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

Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukraine Krise“, deren weiterer Verlauf nicht abzusehen erscheint.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar.

Trotz dieser genannten Einflüsse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 / Ukraine Krise getroffen werden.

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine Krise auf die regionalen Immobilienmärkte haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken.

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Version in der aktuellen Fassung
- [4] BKI Baukosten, Kennwerte für Gebäude in der aktuellen Fassung
- [5] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [6] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel; Baukosten für Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung in der aktuellen Fassung
- [8] Plümecke, Preisermittlung für Bauarbeiten, Auflage in der aktuellen Fassung

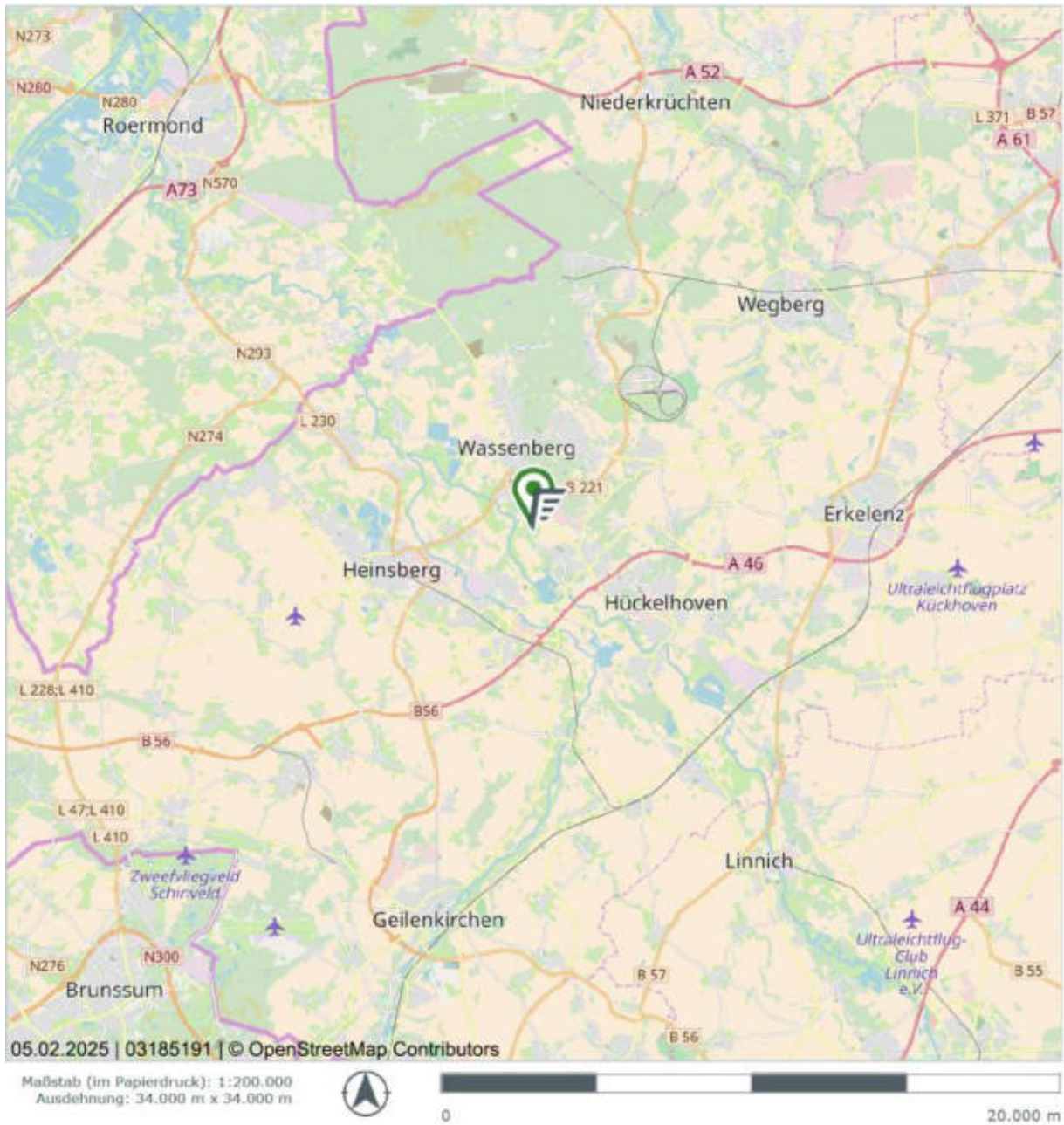
6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa, 36.24.2.0" (Stand Januar 2025, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

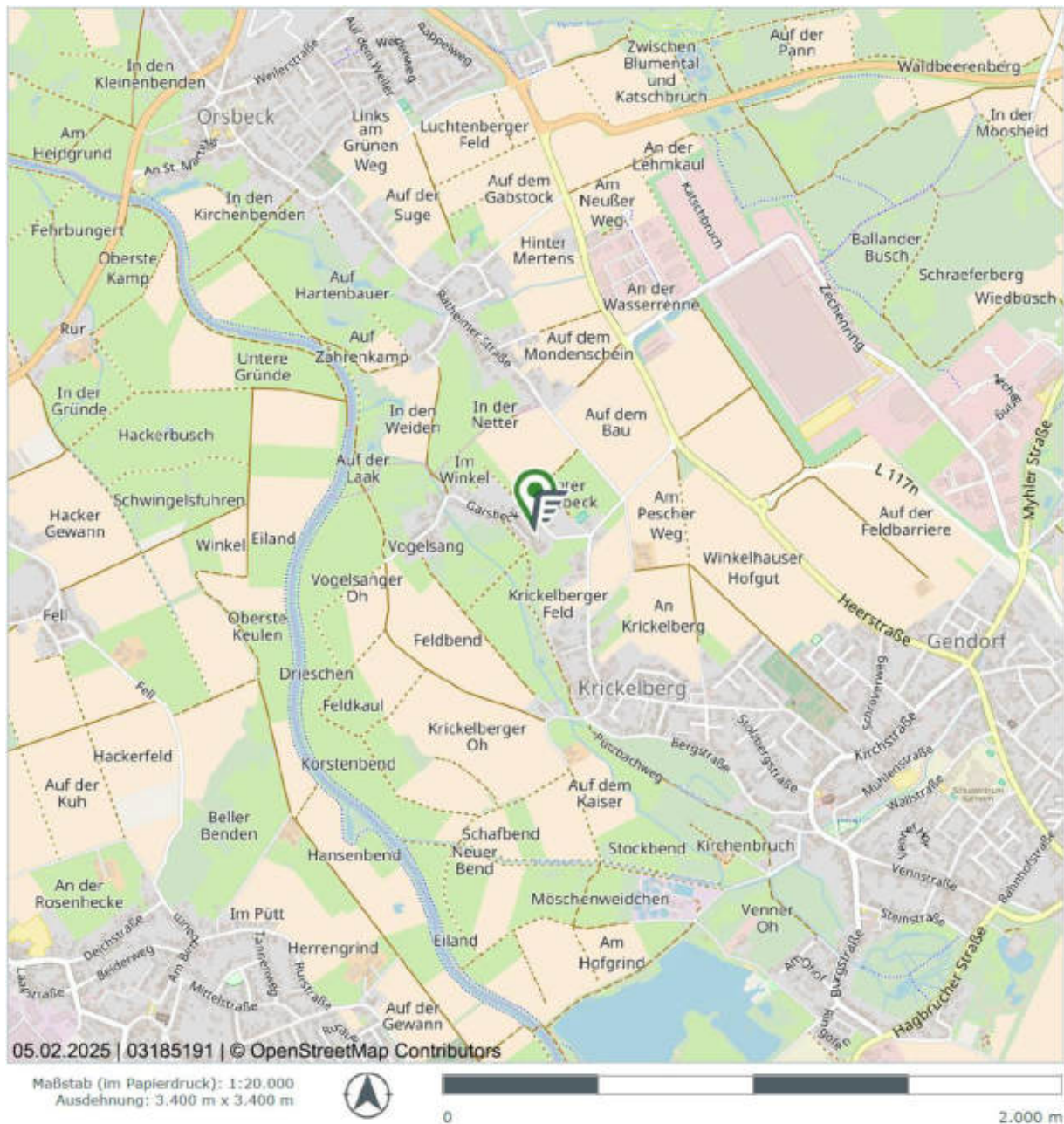
- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte
- Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
- Anlage 6: Grundrisse
- Anlage 7: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 8: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen
- Anlage 9: Farbaufnahmen

7.1 Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte



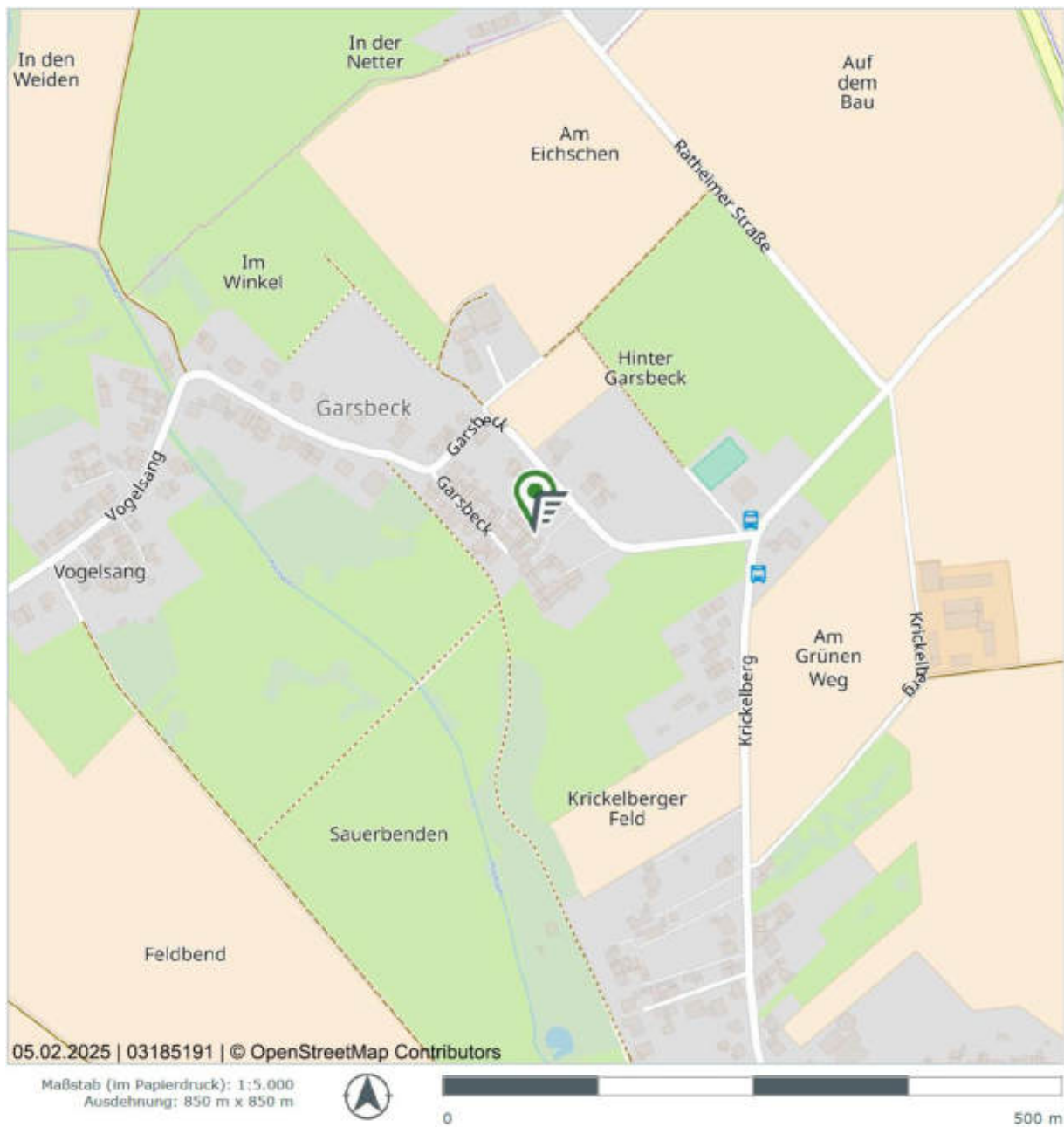
Datenquellen: Übersichtskarte 1:200.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

7.2 Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte



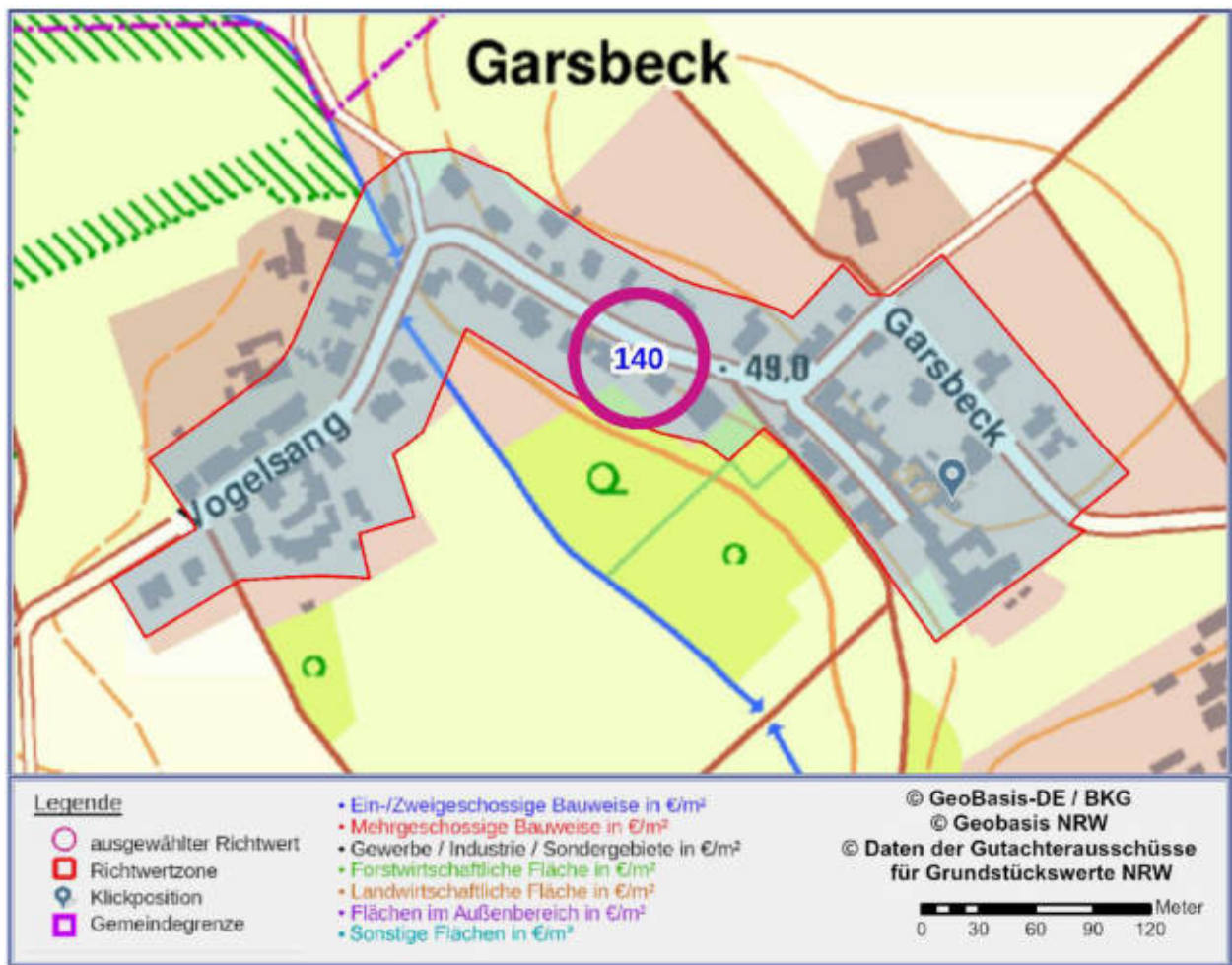
Datenquellen: Regionalkarte 1:20.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

7.3 Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan



Datenquellen: Stadtplan 1:5.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

7.4 Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



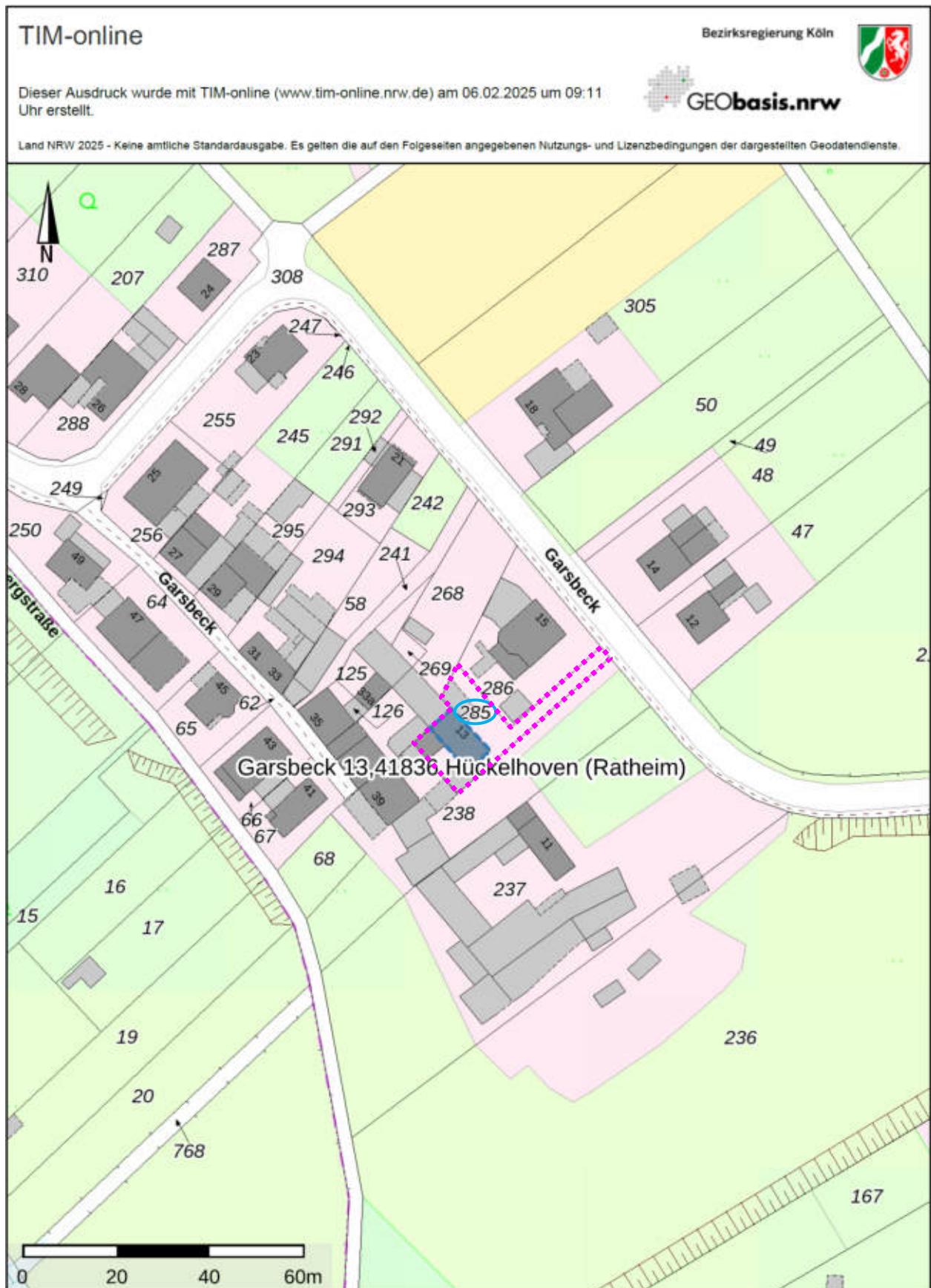
Aktualität: 01.01.2025

Lage und Wert	
Gemeinde	Hückelhoven
Postleitzahl	41836
Gemarkungsname	Hückelhoven-Ratheim
Gemarkungsnummer	4524
Ortsteil	Vogelsang, Garsbeck
Bodenrichtwertnummer	20006
Bodenrichtwert	140 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	125 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) ; <https://www.boris.nrw.de>

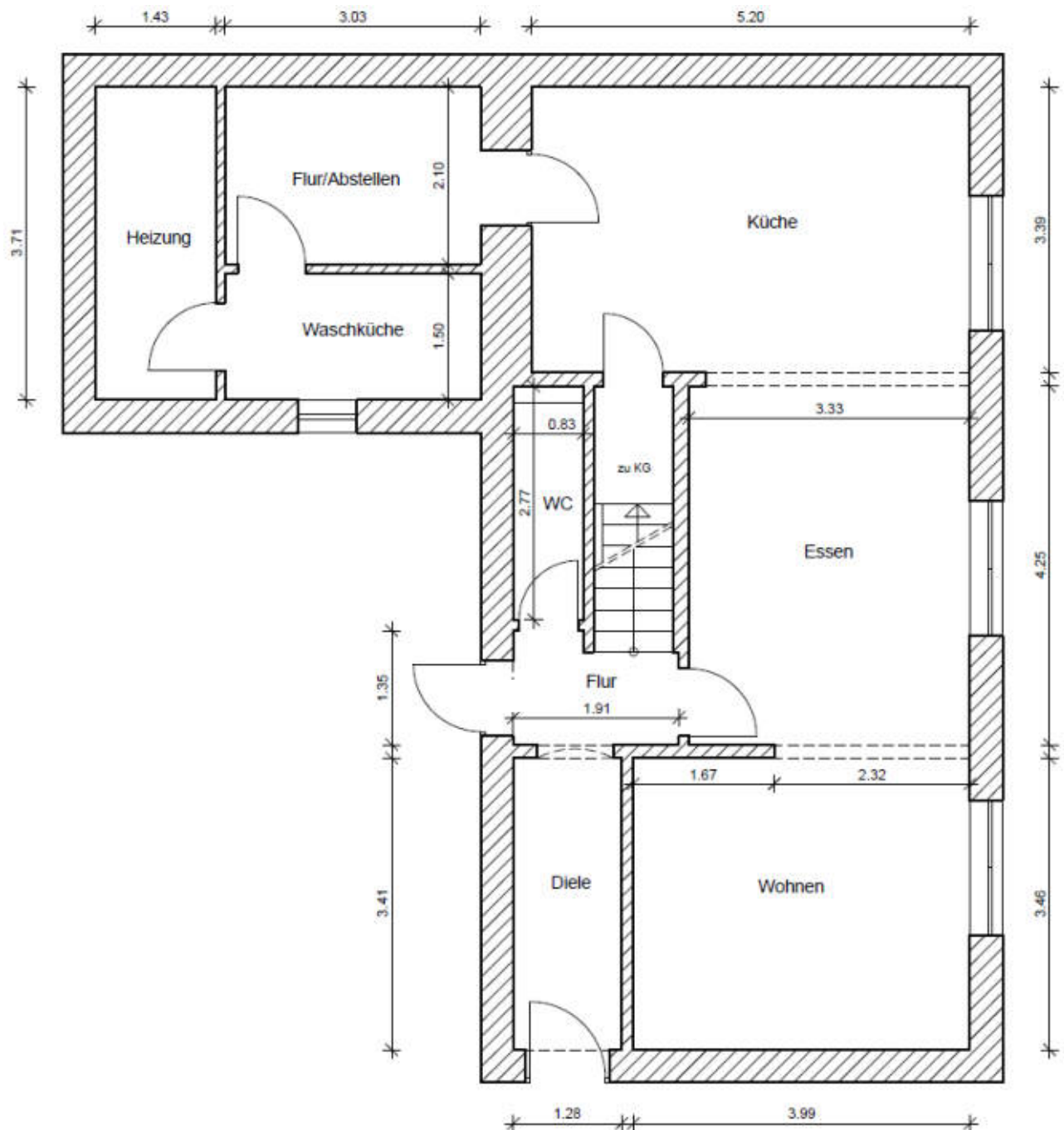
7.5 Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



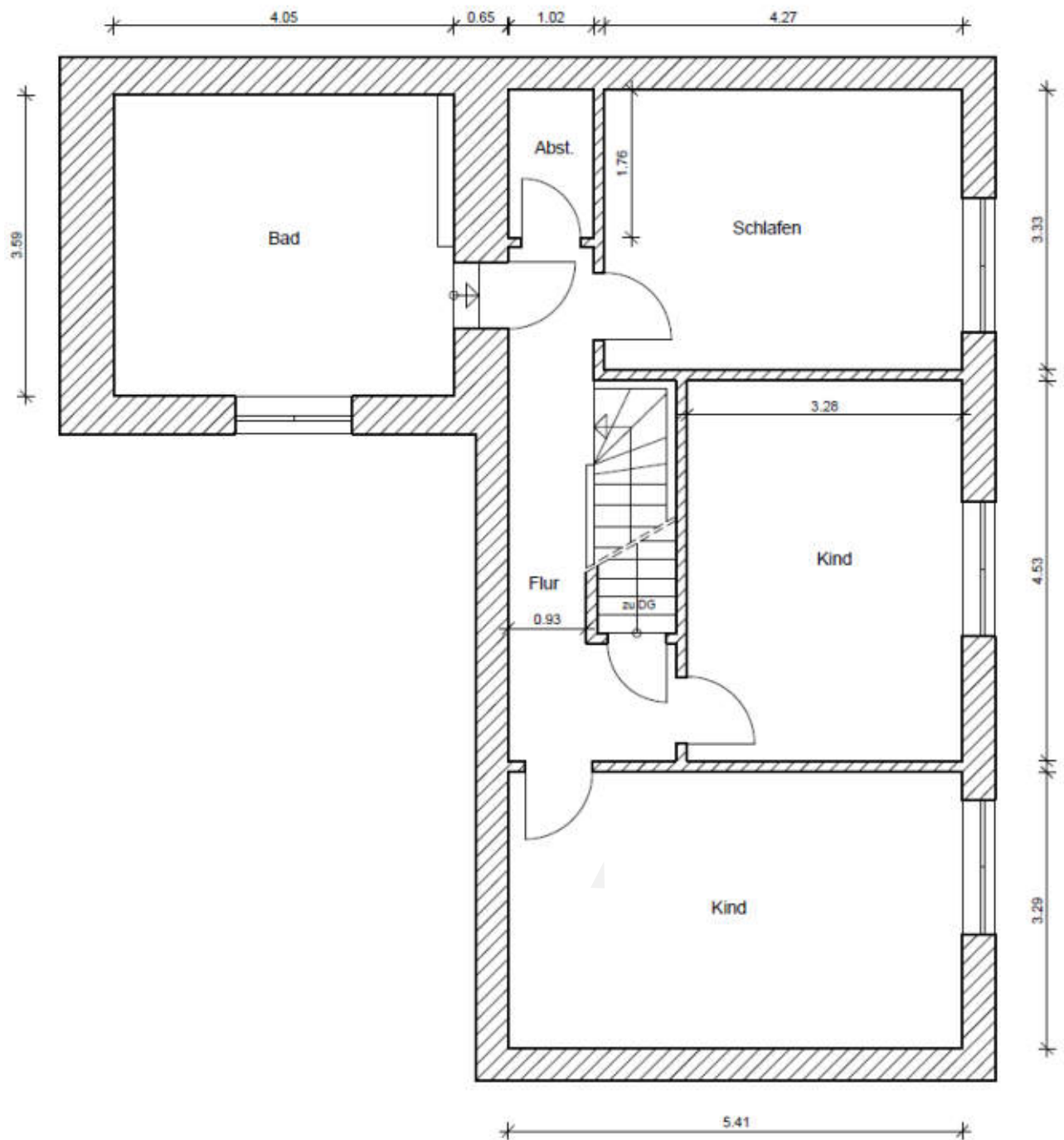
7.6 Anlage 6: Grundrisse

Anmerkung: Die Grundrisse wurden durch den Unterzeichner auf der Basis eines örtlichen Aufmaßes erstellt.

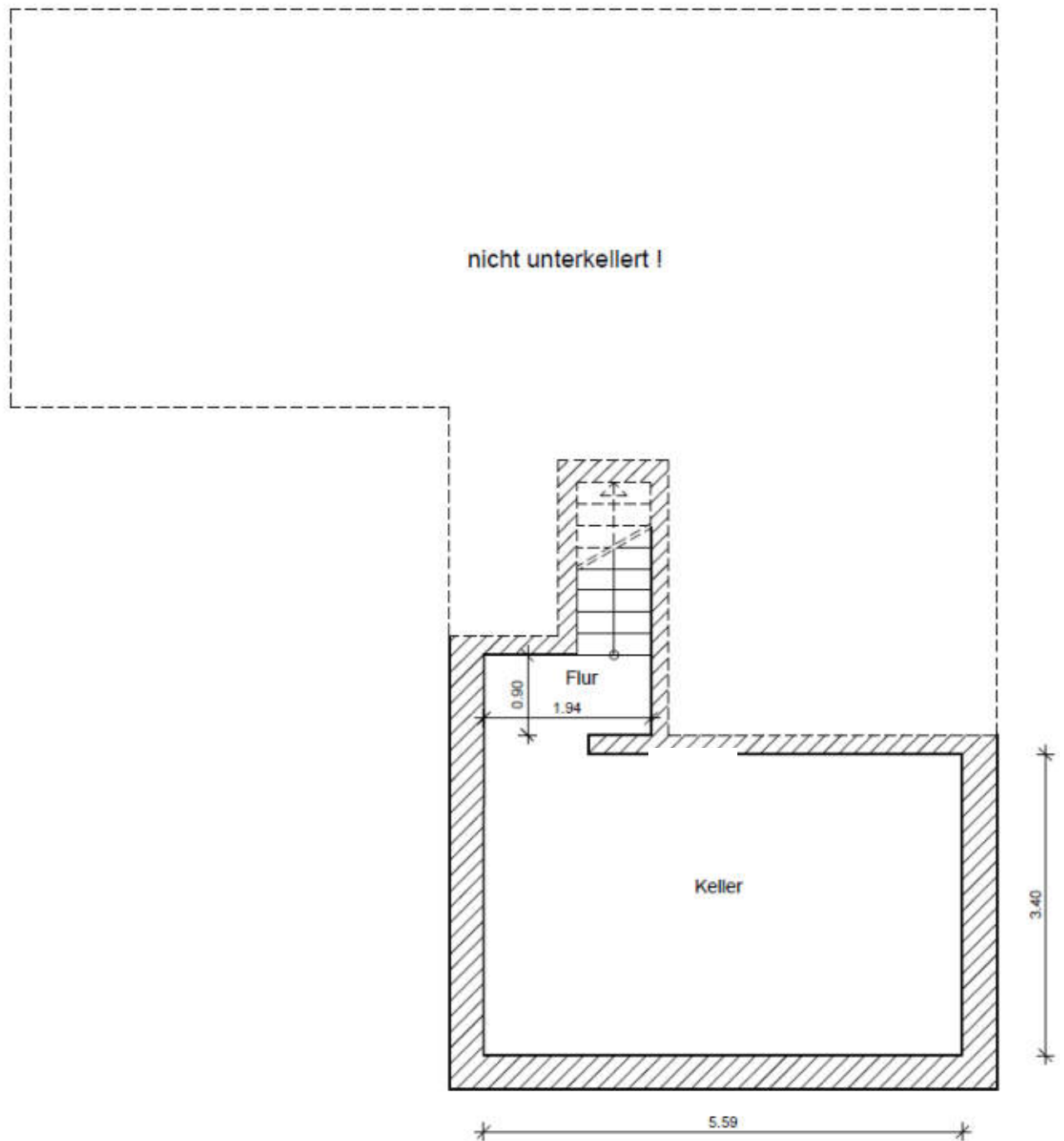
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss



7.7 Anlage 7: Aufstellung der (Wohn- und Nutz)flächen

Anmerkung:

Als Grundlage für die folgende Aufstellung dienen die Kriterien an Aufenthaltsräume der Landesbauordnung (BauO NRW) sowie die Maßgaben zur Berechnung der wohnwertabhängigen Wohnfläche der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) **unter besonderer Berücksichtigung der Maßgaben der Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFIV)**.

Die nachfolgenden Zahlen basieren auf einem örtlichen Aufmaß.

Zur Vermeidung von Scheingenauigkeiten wurden die Flächenergebnisse der einzelnen Einheiten mathematisch zu $\frac{1}{4}$ gerundet.

7.7.1 Darstellung der Wohnflächen

7.7.1.1 Erdgeschoss:

• Wohnen:	ca.	14,25	m ²
• Essen:	ca.	15,50	m ²
• Küche:	ca.	17,75	m ²
• Diele:	ca.	4,25	m ²
• Flur:	ca.	2,50	m ²
• WC:	ca.	2,25	m ²
• Flur / Abstellraum:	ca.	6,25	m ²
• überdachte Terrasse, straßenseitig, ca. 20 m ² , modellkonform gemäß WoFIV anzurechnen zu $\frac{1}{4}$ -Anteil:	ca.	5,00	m ²

Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 67,75 m²

7.7.1.2 Obergeschoss:

• Schlafzimmer:	ca.	14,25	m ²
• Kinderzimmer 1:	ca.	14,75	m ²
• Kinderzimmer 2:	ca.	17,75	m ²
• Wannenduschbad:	ca.	14,50	m ²
• Abstellraum:	ca.	7,00	m ²
• Flur:	ca.	2,75	m ²

Wohnfläche im Obergeschoss: ca. 71,00 m²

Wohnfläche im Einfamilienhaus, gesamt: ca. 138,75 m²

7.7.2 Darstellung der Nutzfläche

Dies sind Räume, die die Kriterien für Aufenthaltsräume nach § 48 der Landesbauordnung (BauO NRW) nicht erfüllen, nach bauplanungsrechtlichen Maßgaben nicht grundsätzlich genehmigungsfähig sind und / oder als Wohnraum nach den Kriterien der Wohnflächenberechnungsverordnung bzw. der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) nicht anzurechnen sind:

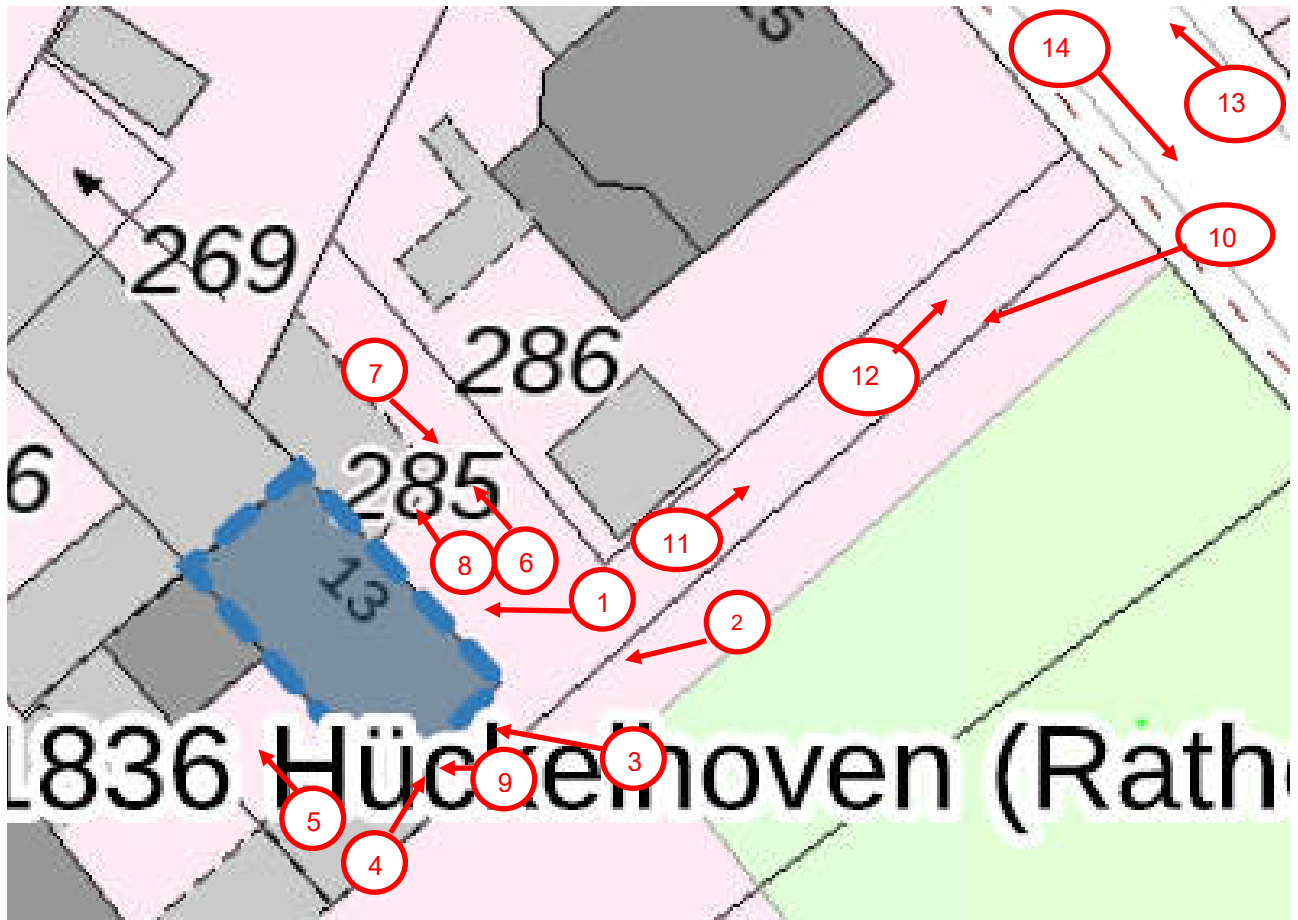
• Kellerraum, Kellerflur:	ca.	21	m ²
• Waschküche, EG:	ca.	5	m ²
• Heizungsraum, EG:	ca.	5	m ²

Nutzfläche, gesamt: ca. 31 m²

7.7.3 Sonstige wertermittlungsrelevante Grundstücksdaten / Gebäudedaten:

• Einfamilienhaus, II-geschossig, teilunterkellert, nicht aus- gebautes Dachgeschoss, Bruttogrundfläche:	ca.	340	m ²
---	-----	-----	----------------

7.8 Anlage 8: Fotoübersichtsplan der Außenaufnahmen



7.9 Anlage 9: Fotodokumentation

7.9.1 Außenaufnahmen



Bild 1: Hofansicht des Einfamilienhauses aus Ost



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts aus Südost



Bild 3: Giebelansicht des Einfamilienhauses aus Südost



Bild 4: Giebelansicht des Einfamilienhauses aus Südwest



Bild 5: Ansicht rückwärtiger Gebäudebereich sowie Freiflächen/Gartenhof aus Süd



Bild 6: Ansicht Außenanlagen / Terrasse



Bild 7: wie vor



Bild 8: Detailansicht der überdachten Terrasse



Bild 9: Detailansicht des Hauseingangs



Bild 10: straßenseitige Übersichtaufnahme des Bewertungsgrundstücks



Bild 11: Ansicht der Zuwegung / Zufahrt



Bild 12: wie vor



Bild 13: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Nordwest



Bild 14: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Südost

7.9.2 Innenaufnahmen des Einfamilienhauses

7.9.2.1 Erdgeschoss



Bild 15: Wohnen / Essen



Bild 16: Küche

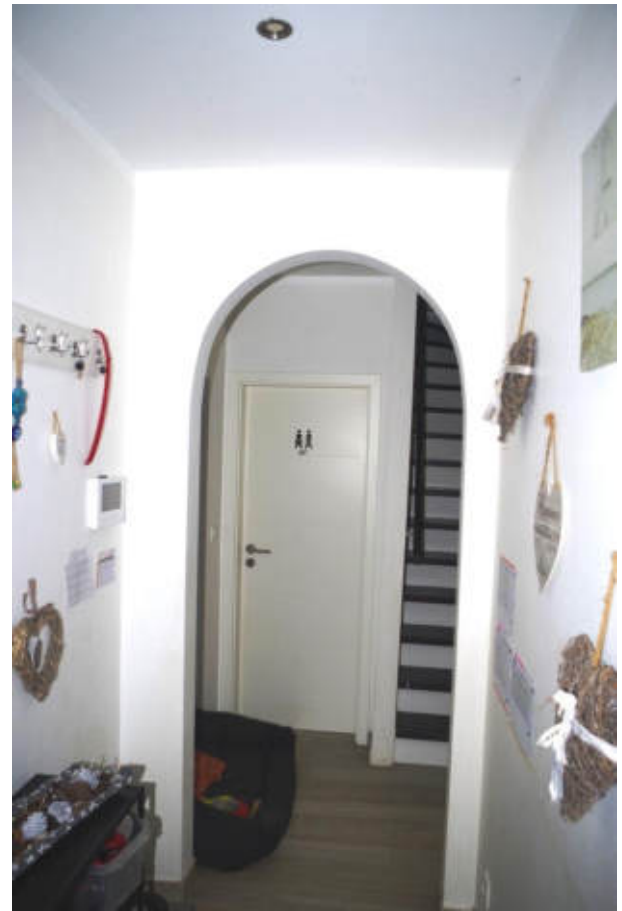
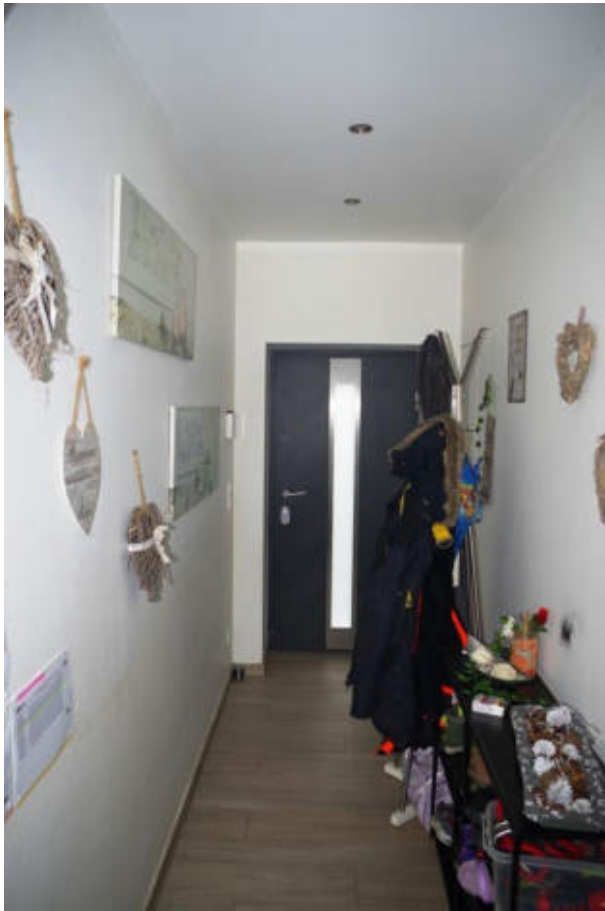


Bild 17 und Bild 18: Hauseingang / Flur



Bild 19: WC

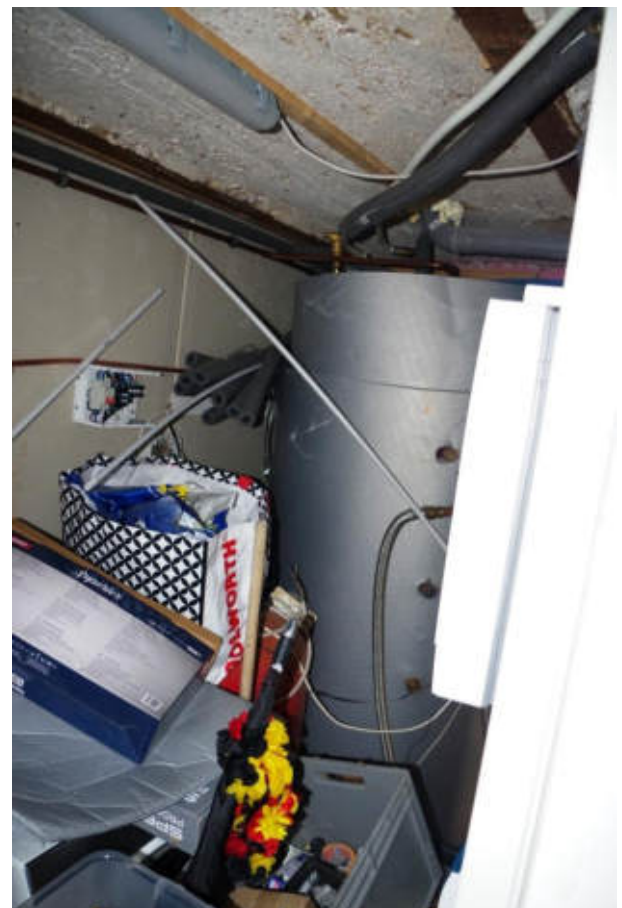


Bild 20: Heizungsraum

7.9.2.2 Obergeschoss



Bild 21: Schlafzimmer



Bild 22: Kind 1

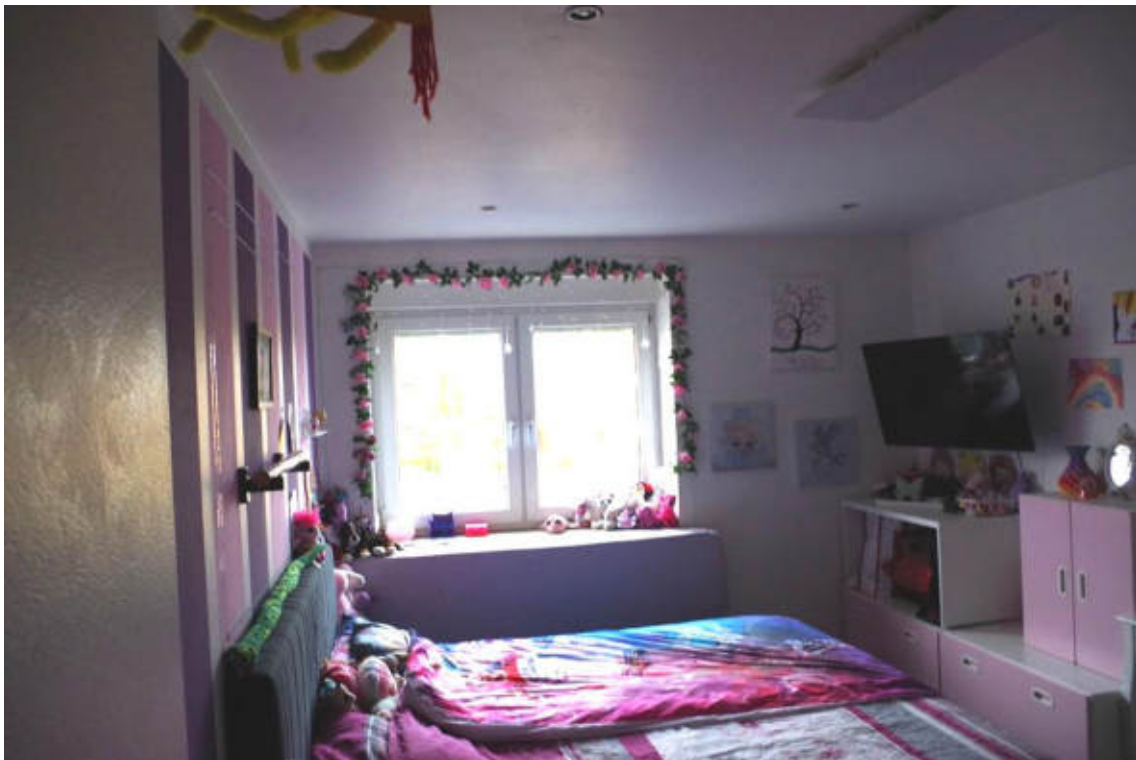


Bild 23: Kind 2



Bild 24: Wannenduschbad

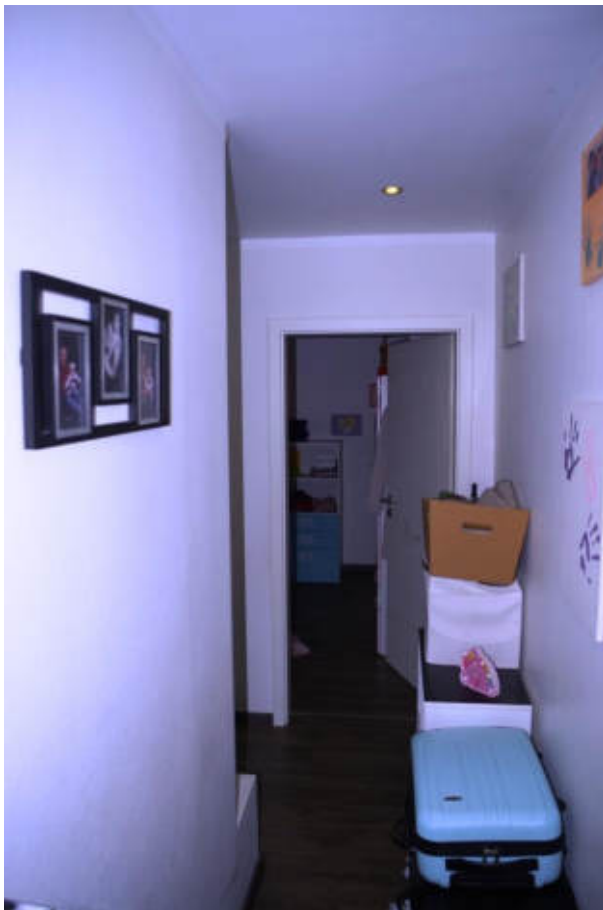


Bild 25: Flur

7.9.2.3 Kellergeschoss



Bild 26: Kellerraum (Teilkeller)

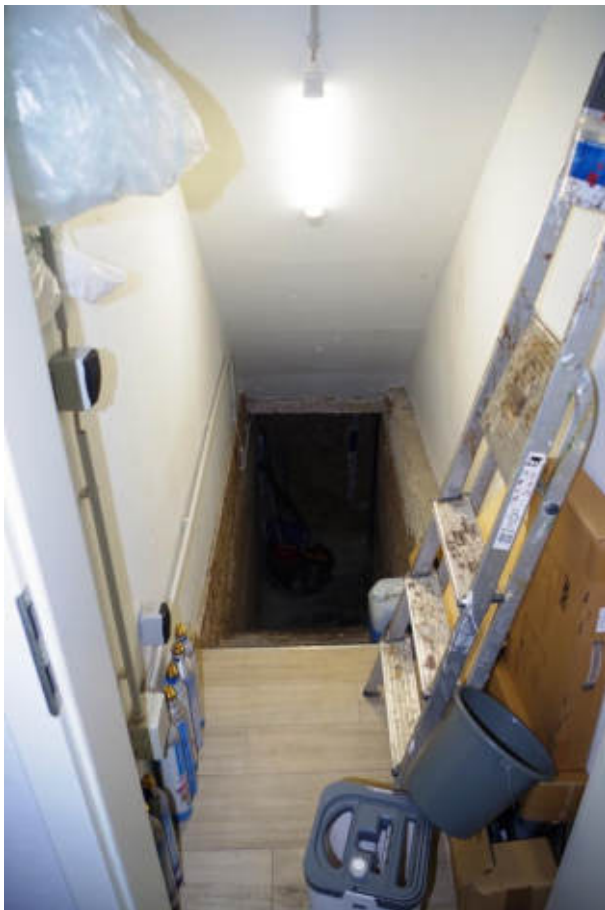


Bild 27: Kellertreppe

7.9.3 Sonstige Aufnahmen



Bild 28: Dachgeschoss

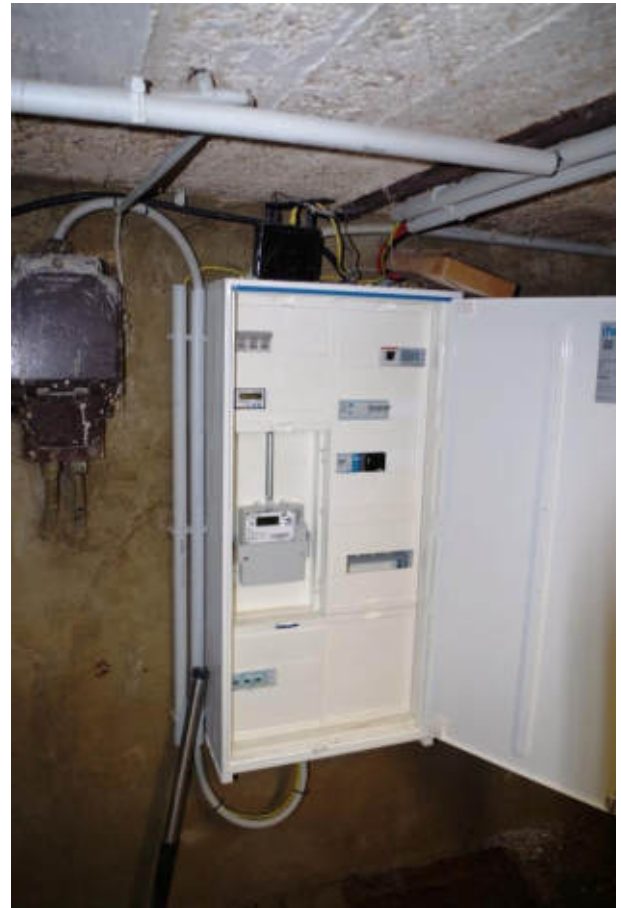


Bild 29 und Bild 30: Stromzähler / Stromverteilung



Bild 31: Feuchtigkeitsmessung Kellergeschoss



Bild 32: Detailansicht der sanierungsbedürftigen Stahlträger im Bereich der Kellerdecke

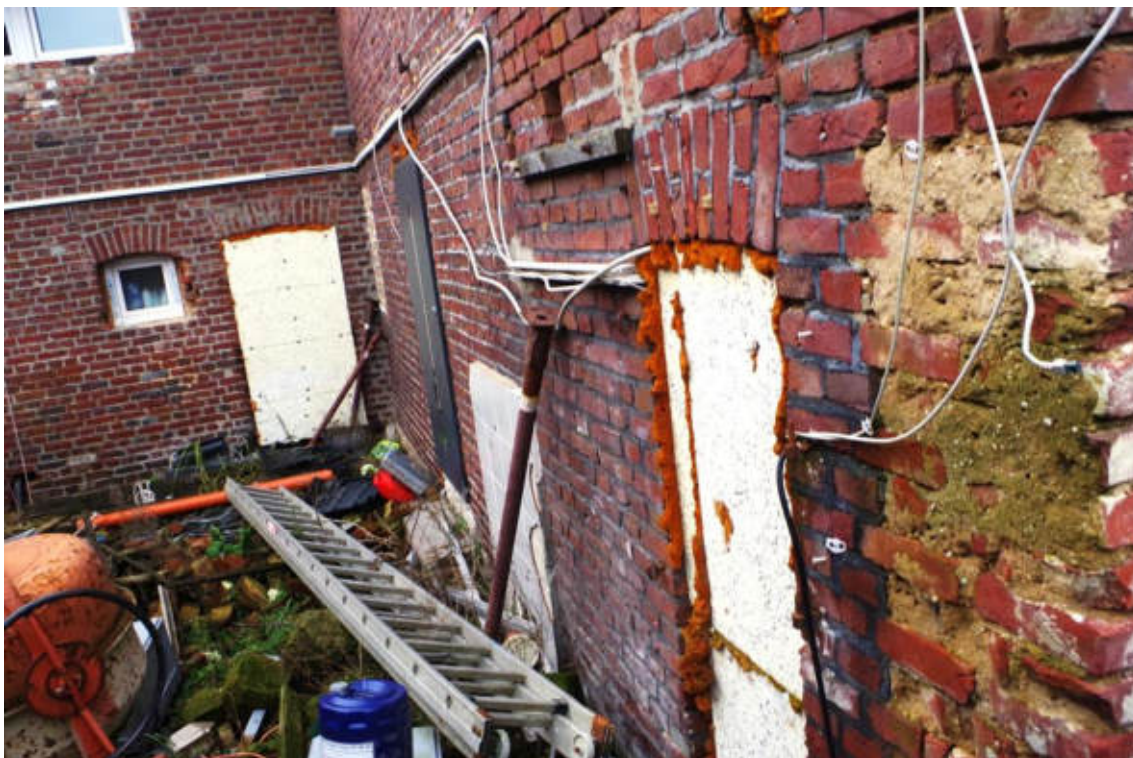


Bild 33: Detailansicht der sanierungsbedürftigen rückseitigen Gebäudefassade sowie Haustechnik



Bild 34: Detailansicht der sanierungsbedürftigen Fassade



Bild 35: wie vor



Bild 36: Detailansicht Riss im Außenmauerwerk