



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grundstück
mit der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Sonsbeck, Flur 1, Flurstück 795“

Hufschmiedskamp 35

47665 Sonsbeck



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 23.08.2023 ermittelt mit

rd. 348.000,- €

(ohne Innenbesichtigung)

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N (A L L G E M E I N E A N G A B E N)

- Bewertungsobjekt : das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Sonsbeck, Flur 1, Flurstück 795“
- Postalische Anschrift : Hufschiedskamp 35
47665 Sonsbeck
- Auftraggeber : Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67
47495 Rheinberg
- Auftrag/Zweck des Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Rheinberg vom
14. März 2023
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 230020AR
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 003 K 005/23
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen :
→ Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 19. April 2023
→ schriftliche Auskunft der Gemeinde Sonsbeck, Fachbereich Bauleitplanung, vom 25. April 2023 über das zu berücksichtigende Planungsrecht nebst Ablichtung des Bebauungsplan Nr. 24 mit der Bezeichnung „Weseler Straße/In den Brüchen“
→ schriftliche Auskunft der Gemeinde Sonsbeck bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 25. April 2023
→ schriftliche Auskunft des Kreises Wesel, Fachdienst Bauen und Planen, vom 27. Juni 2023 bezüglich der Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmittel
→ schriftliche Auskunft der Gemeinde Sonsbeck vom 25. April 2023 bezüglich des Denkmalschutzes
→ schriftliche Auskunft des Kreises Wesel, Fachdienst 63, Zentralregistratur, bezüglich Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 17. Februar 2023

- Grundbuchauszug vom 15. Februar 2023 in beglaubigter Ablichtung
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel aus dem Jahre 2023
- zuletzt veröffentlichter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Gemeinde Sonsbeck (Stand 01. Januar 2023)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 31. Juli 2023 und 23. August 2023
- etc.

Besichtigungstermine : 31. Juli 2023 und 23. August 2023

Wertermittlungsstichtag : **23. August 2023**

Qualitätsstichtag : **23. August 2023**

Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen baulichen Anlage konnte **nicht** durchgeführt werden, so dass sich die örtliche Begutachtung im Wesentlichen jeweils auf eine **äußere Innaugenscheinnahme** beschränkte.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden ein mittlerer Ausbau- und Pflegezustand, eine bauzeittypische Ausstattung sowie ein **mangel- und schadensfreier** Zustand für die **nicht besichtigten Räumlichkeiten** unterstellt. Auch bleiben ggf. vorhandene besondere (Betriebs)Einrichtungen aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unberücksichtigt.

In dem ausgewiesenen Verkehrswert sind keine Risikoabschläge aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung enthalten. Einem potentiellen Interessenten wird vor einer Vermögensdisposition dringend die Durchführung einer Innenbesichtigung empfohlen.

Allgemeine Hinweise:

- Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die diesbezüglichen zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben.
- Es wird daher darauf hingewiesen, dass das Grundbuch im Gutachten nur auszugsweise bzw. in gekürzter Form wiedergegeben wurde. Diese Form hat nicht den Charakter und rechtlichen Stellenwert eines Grundbuches. Das Grundbuch sollte vor einer Entscheidung zum Kauf dieser bewerteten Immobilie vom potentiellen Käufer bzw. den Interessen eingesehen werden, um allumfassend informiert zu sein.
- Auftragsgemäß wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf die Namensnennung der Eigentümer verzichtet. Dem Auftraggeber sind die Verfahrensbeteiligten bekannt.
- Die innerhalb dieses Gutachtens zugrunde liegenden Informationen wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

§ 2 (4) ImmoWertV 21: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis.....	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung.....	8
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung.....	9
3.1.	Lagebeschreibung	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	10
3.4.	Schulische Versorgung.....	11
3.5.	Grundstücksform und –größe	11
3.6.	Topografie.....	12
3.7.	Baugrund	13
3.8.	Immissionen.....	14
3.9.	Erschließung.....	14
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	15
4.1.	Bauplanungsrecht.....	15
4.2.	Bauordnungsrecht	16
4.3.	Denkmalschutz	16
4.4.	Altlastenkataster	16
4.5.	Baulasten.....	17
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation.....	18
6.	Objektbeschreibung	19
6.1.	Allgemein	19
6.2.	Vermarktungsfähigkeit.....	20
6.3.	Energetische Qualität	20
6.4.	Raumprogramm.....	21
6.5.	Baubeschreibung.....	21
6.5.1.	Einfamilienwohnhaus.....	21
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	21
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	22
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	23
6.5.1.4.	Besondere Bauteile	24
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen	24

6.5.2.	PKW-Garage	24
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	24
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	24
6.5.2.3.	Besondere Bauteile	25
6.5.2.4.	Besondere Einrichtungen	25
6.5.3.	Außenanlagen	25
6.5.4.	Baumängel und Bauschäden.....	25
7.	Technische Berechnungen	27
7.1.	Wohnflächenberechnung.....	27
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	28
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	29
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	29
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	29
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	29
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	30
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	30
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	31
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	31
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	32
9.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....	34
9.1.	Bodenrichtwert.....	34
9.2.	Bodenwertermittlung.....	35
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	36
10.	Sachwertverfahren	38
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	38
10.2.	Sachwertermittlung	41
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	42
11.	Ertragswertverfahren	45
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	45
11.2.	Ertragswertermittlung.....	47
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	48
12.	Verkehrswertermittlung	50
13.	Schlussbestimmung.....	52
14.	Verzeichnis der Anlagen	53

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Sonsbeck, Flur 1, Flurstück 795“

Hufschmiedskamp 35

47665 Sonsbeck

zum Wertermittlungstichtag

23. August 2023

(ohne Innenbesichtigung)

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	78.000 €
----------------------------------	---	----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	348.000 €
---------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	355.000 €
------------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>348.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

DREIHUNDERTACHTUNDVIERZIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einem Einfamilienhaus nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Sonsbeck, Flur 1, Flurstück 795“

Postalische Anschrift : Hufschmiedskamp 35
47665 Sonsbeck

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 15. Februar 2023 in beglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Sonsbeck, Blatt 1420**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 1 : *Gemarkung* : Sonsbeck
Flur : 1
Flurstück : 795
Lage : Hufschmiedskamp 35
Wirtschaftsart : Gebäude- und Freifläche
Fläche : **459 m²**

anrechenbare Gesamtfläche :	459 m²
--	--------------------------

Hinweis :	Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal www.geo-portal-niederrhein.de , bestätigt. Es handelt sich dabei um ein Masterportal, indem die Kataster- und Vermessungsämter der Kreise Kleve, Viersen und Wesel als auch der Stadt Krefeld die Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) und der amtlichen Basiskarte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.
-----------	---

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung bezüglich des Verfahrensgrundstücks verzeichnet:

lfd. Nr. 4 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 5/23).
Eingetragen am 15.02.2023.

Hinweis:

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

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

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

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

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

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachdienst „Bauen, Planen“ des Kreises Wesel vom 27. Juni 2023 wurde für die hier zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Sonsbeck	Flur	: 1
Flurstück	: 795	Lage	: Hufschmiedskamp 35 47665 Sonsbeck

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen.

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

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

Im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen, am unteren Niederrhein sowie der Westgrenze des Kreises Wesel zum Kreis Kleve gelegen, handelt es sich bei Sonsbeck um eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Wesel. Sie ist mit ihren rd. 8.800 Einwohnern (Stand 31.12.2022) und einer Fläche von rd. 55,0 km² Mitglied der Euregio Rhein-Waal sowie dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Grundzentrum geführt. Der Anteil nicht deutscher Mitbürger an der Wohnbevölkerung in Sonsbeck liegt bei rd. 5,9 % (Quelle: Internetseite der Gemeinde Sonsbeck, Stand 31.12.2020 bzw. 31.12.2022, Abrufdatum 12.09.2023).

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 7,0 % (Stand August 2023) unterhalb des Landes- (7,4 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (5,8 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 12.09.2023).

Bei einer behördlichen/organisatorischen Aufteilung des gesamten Gemeindegebietes in 3 Ortsteile (Sonsbeck, Hamb und Labbeck) ist der überwiegend ländliche Charakter von Sonsbeck vor allem darauf zurückzuführen, dass sich rd. 75 % der Gemeindeflächen heute noch in landwirtschaftlicher Nutzung befinden.

Mit der sogenannten „Sonsbecker Schweiz“ sowie den Ausläufern der „Bönninghardt“ verfügt die Gemeinde darüber hinaus über Teilstrecken des „Niederrheinischen Höhenzuges“ (aus eiszeitlichen Endmoränen entstandene Abschnitte), welche aus der ansonsten sehr flachen niederrheinischen Landschaft herausstechen (Höchstpunkt im Gemeindegebiet bei 87,2 m über NN).

Vor allem rund um Sonsbeck aber auch in den anderen Ortsteilen befinden sich kleine bis mittelgroße Gewerbegebiete, welche über eine durchschnittlich normale Ansammlung an Betrieben und Unternehmungen verfügt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 850 m östlich des Sonsbecker Gemeindezentrums (Bereich „Hochstraße“) mit seiner Haupteinkaufsstraße bzw. der Gemeindeverwaltung. Es grenzt dreiseitig (nördlich, östlich als auch südöstlich) an das öffentliche Straßengelände „Hufschmiedskamp“ an, welches als Wohn- und Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist.

Die Verkehrsfläche verfügt über diverse Stichstraßen mit gleicher Widmung sowie einen, generalisiert betrachtet, bogenförmigen Verlauf, zweigt von der öffentlichen Verkehrsfläche „Zur Licht“ ab und mündet ca. 180 m weiter südlich in einem Kreisverkehr wiederum in das zuletzt genannte Straßengelände.

Bei dem Straßenzug „Zur Licht“ handelt es sich um eine parallel zur Sonsbecks Hauptdurchgangsstraße „Hochstraße“ verlaufende Verkehrsfläche, welche die „Weseler Straße L 460“ im Norden mit der „Alpener Straße L 491“ im Süden verbindet. Diesen beiden letztgenannten Landstraßen ist wiederum gemein, dass es sich dabei um Hauptverkehrsstraßen Sonsbecks handelt, welche die Gemeinde jeweils mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbindet.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) befindet sich in fußläufiger Entfernung im Zentrum von Sonsbeck in rd. 850 m Entfernung.

Die nachbarschaftlichen Grundstücke werden im Wesentlichen durch 1½- geschossige sowie freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser als auch Doppelhaushälften in offene Bauweise geprägt.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine „ruhige bzw. gute Wohnlage“ mit geringem Verkehrsaufkommen nahe dem Gemeindezentrum von Sonsbeck handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Gemeinde	:	Sonsbeck
Einwohnerzahl	:	8.844 (Stand 31.12.2022)
Ortsteil	:	Sonsbeck
Einwohnerzahl im Ortsteil „Sonsbeck“	:	rd. 6.697 (Stand 31.12.2022)
Größe der Gemeinde	:	rd. 55,41 km ²

(Quelle, soweit nicht anders benannt: Internetpräsenz der Gemeinde Sonsbeck, Abrufdatum: 12. September 2023)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 27, 36, 37, Bürgerbus (BSO)) innerhalb des Gemeindegebietes sowie in die unmittelbaren Nachbargemeinden und -städte (Xanten, Alpen, Sonsbeck, Wesel, Geldern, etc.) ist anhand der Haltestellen „Sonsbeck Neutorplatz“ (750 m) und „Sonsbeck Prostekath“ bzw. „Sonsbeck Rodekampsweg“ (220 m bzw. 290 m) fußläufig zugänglich.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und gute Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen, entsprechend denen einer ländlichen Umgebung, gekennzeichnet.

Anschlussmöglichkeiten zur Bundesautobahn „A 57“ ist durch die Anschlussstelle „Sonsbeck“ in rd. 3 km Entfernung vorhanden.

Der Düsseldorfer Express-Flughafen Mönchengladbach liegt rund 70 km entfernt und ist in ca. 50 Autominuten erreichbar. Gleiches gilt für den Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“, welcher sich in einer Entfernung von ungefähr 65 km befindet.

Ferner existiert mit dem Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ eine weitere Anbindung an den internationalen Luftverkehr, welcher sich nur rd. 20 km entfernt befindet und deren Erreichen mit dem PKW in ca. 25 Minuten möglich ist.

3.) größere Städte in der Umgebung

Xanten:	ca.	10 km	Kevelaer:	ca.	10 km
Geldern:	ca.	15 km	Goch:	ca.	20 km
Wesel:	ca.	25 km	Kleve:	ca.	35 km
Duisburg:	ca.	45 km	Krefeld:	ca.	45 km
Oberhausen:	ca.	50 km	Düsseldorf:	ca.	65 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer ausreichenden Warenangebotspalette, entsprechend denen einer ländlichen Infrastruktur, befinden sich im rd. 850 m entfernten Zentrum der Gemeinde Sonsbeck.

Bedarfsdeckende Einkaufsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf sind darüber hinaus in den umliegenden Verbrauchermärkten und als auch in den Nachbarstädten und Nachbargemeinden gegeben.

3.4. Schulische Versorgung

Das Schulsystem der Gemeinde Sonsbeck verfügt über eine Gemeinschaftsgrundschule. Darüber hinaus sind in unmittelbarer Nähe zur Gemeinde Sonsbeck verkehrsgünstig mehrere Gymnasien, Gesamtschulen, Realschulen sowie Berufsfach- und Fachoberschulen in Xanten, Geldern, Alpen und Kevelaer erreichbar.

Der Bereich der Erwachsenenbildung wird über den Volkshochschulzweckverband Alpen – Rheinberg – Sonsbeck - Xanten abgedeckt.

Ferner verfügt die Gemeinde Sonsbeck insgesamt über fünf Kindergärten, von denen sich drei im Zentrum des Gemeindegebietes befinden.

In unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt befinden sich in einem Umkreis von rd. 2 km die Gemeinschaftsgrundschule (rd. 800 m) sowie die drei im Gemeindegentrum befindlichen Kindergärten/Kindertagesstätten (nächstgelegene/r DRK Kindergarten Lichtgarten, ca. 400 m).

3.5. Grundstücksform und -größe

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich innerhalb eines Wohngebiets des Sonsbecker Gemeindezentrums, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Sonsbeck, Flur 1, Flurstück 795“. Das 459 m² große Grundstück grenzt als sogenanntes „Eckgrundstück“ auf einer Länge von insgesamt rd. 52,5 m dreiseitig (nördlich, östlich als auch südöstlich) an das öffentliche Straßengelände „Hufschmiedskamp“ an, weist einen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt auf und ist im Wesentlichen mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer PKW-Garage bebaut.

Während das Wohnhaus rechteckig zugeschnitten ist und sich rd. 4,0 m nahezu parallel entfernt von der östlichen Grundstücksgrenze befindet, weist die PKW-Garage einen abgewinkelten Grundrisszuschnitt auf, grenzt zweiseitig an das Wohnhaus an und ist grenznah an der westlichen Grundstücksgrenze gelegen.

Darüber hinaus befindet sich nördlich an der PKW-Garage angrenzend eine dreiseitig offene Überdachung in Holzkonstruktion,

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –

 verfahrensgegenständliches Grundstück

im südwestlichen Grundstücksbereich eine grenzständig gelegene Holzgartenlaube sowie im südlichen Grundstücksbereich ein offensichtlich aufgeständertes Kinderspielhaus in Holzkonstruktion. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Kinderspielhaus in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte nicht dargestellt ist, da es sich nicht um ein Bauwerk mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder Nutzungsräumen, die ausreichend beständig und standfest sind, handelt. Entsprechend des § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung unterliegen derartig untergeordnete Aufbauten nicht der Einmessungspflicht.

Weitere bauliche Anlagen sind offensichtlich auf dem zur Bewertung anstehenden Grundstück nicht existent bzw. konnten im Rahmen der örtlichen Besichtigungen vom 31. Juli 2023 und 23. August 2023 mit ausgebliebener Innen- und Gartenbesichtigung vom öffentlichen Straßenraum aus nicht festgestellt werden.

Die Nachbarhausbebauung weist eine 1½-geschossige sowie offene Bauweise in Form von freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern als auch Doppelhaushälften auf.

Darüber hinaus sind außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksformen und –größen des hier gegenständigen Grundbesitzes betreffen, im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

Grenzverhältnisse

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

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

Ausmaße des Verfahrensgrundstücks

Grundstück	max. Tiefe (West-Ost-Richtung)	mittlere Breite (Nord-Süd-Richtung)	Größe
Flurstück 795	rd. 18,4 m	30,3 m	459 m ²

Gebäudeeinmessung gemäß §16 (VermKatG NRW)

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

3.6. Topografie

Die Oberfläche des zur Bewertung anstehenden Wohnhausgrundstücks ist insgesamt eben und

weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Während die Gebäudevorfläche teilweise mit einer Wohnhauszuwegung, bestehend aus Betonsteinpflaster, versiegelt sowie in einem Teilbereich als Blumenbeet mit Sträuchern und sonstigen Ziergewächsen gärtnerisch gestaltet ist, ist die Garagenvorfläche nahezu vollständig mit Betonsteinpflaster ausgestattet sowie mit Betonpflanzringen im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze eingefasst.

Die südlich des Einfamilienwohnhauses gelegene Gartenfläche besteht im Wesentlichen aus einer Rasenfläche, Randzonenbepflanzungen und Blumenbeeten.

Der Terrassenbereich ist westlich des freistehenden Einfamilienwohnhauses bzw. südlich der PKW-Garage gelegen, jedoch können bezüglich der dortigen Grundstücksgestaltung aufgrund ausgebliebener Innen- und Gartenbesichtigung keine weiteren Angaben aufgeführt werden.

Außenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang als auch gartenseitige Einfriedungen (Holzzaun) entlang der Grundstücksgrenzen zeichnen des Weiteren die Gestaltung des Wohnhausgrundstückes aus.

Weitere gärtnerische bzw. topografische Einrichtung sind insgesamt nicht vorhanden bzw. konnten im Rahmen der eingeschränkten Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass die Außenanlagen individuell als auch nutzungsadäquat hergerichtet sind und insgesamt, soweit ersichtlich, einen gepflegten Erhaltungszustand aufweisen.

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

3.7. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

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



Wohnhauszuwegung



Garagenvorfläche



Hausgarten

3.8. Immissionen

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

Das Verkehrsaufkommen im Bereich des gegenständigen Grundstücks ist insgesamt als gering zu beurteilen und wird im Wesentlichen von den Anliegern gebildet. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige Wohnlage.

3.9. Erschließung

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

Die Erschließung erfolgt mittels des öffentlichen Straßengeländes „Hufschmiedskamp“, bei welchem es sich um eine Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes handelt, welche mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist.

Die Verkehrsfläche ist mit einer gepflasterten Oberfläche als auch Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang ausgestattet. Darüber hinaus sind in regelmäßigen Abständen verkehrsberuhigende Elemente in Form von Fahrbahnverengungen mit Baumbewuchs existent.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Gemeinde Sonsbeck, Fachbereich 4, vom 25. April 2023 fallen öffentlich-rechtliche Beiträge für die derzeitige Erschließung i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) nicht mehr an bzw. gelten als abgegolten.

Der Bodenwertermittlung wird aus den oben genannten Gründen der beitragsfreie Wert zum Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Sonsbeck, Fachbereich Bauleitplanung, vom 25. April 2023 befindet sich die zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung : Sonsbeck	Flur : 1
Flurstück : 795	Lage : Hufschmiedskamp 35 47665 Sonsbeck

innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 23. Februar 1995 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 24, mit der Bezeichnung „Weseler Straß/In den Brüchen“. Der qualifizierte (gemäß § 30 (1) BauGB) ^{1.)} Bebauungsplan enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- WA – allgemeines Wohngebiet; gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ^{2.)}
- Offene Bauweise; gemäß § 22 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 0,5 gemäß §§ 16 und 20 BauNVO
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: I-geschossige Bauweise
- TH (Traufhöhe als Höchstmaß): max. 3,75 m
- FH (Firsthöhe als Höchstmaß): max. 9,5 m
- Dachneigung: 40° ± 10°
- Die überbaubare Fläche im Bereich der Verfahrensfläche beginnt mit einem parallelen Abstand von 3,0 m von der nördlichen und mit einem parallelen Abstand von 4,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze.
- Es bestehen textliche Festsetzungen zum o. g. Bebauungsplan.
- Alle weiteren Details sind aus dem o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Sonsbeck zu entnehmen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sonsbeck enthält für den Verfahrensbereich die Darstellung „Wohnbaufläche“.

1.) qualifizierter Bebauungsplan

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

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

2.) Baugebiet

§ 4 BauNVO „allgemeines Wohngebiet“

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

4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

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

4.3. Denkmalschutz

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

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmälern. Zu ersteren zählen Bodendenkmäle (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmäle, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfisenbahnen.

Denkmäle, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmäle, sind in einer Denkmälliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmälbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäle, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

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

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

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

Die Gemeinde Sonsbeck teilte am 25. April 2023 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäle im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) handelt.

Ferner wurde mitgeteilt, dass sich die zu bewertende Liegenschaft **nicht** in einem sogenannten Denkmälbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet.

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 31. Juli 2023 und 23. August 2023 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

4.5. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wegerechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

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

Gemäß schriftlicher Mitteilung des Kreises Wesel, Fachdienst 63 (Zentralregistratur) vom 17. Februar 2023 ist für die zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Sonsbeck	Flur	: 1
Flurstück	: 795	Lage	: Hufschmiedskamp 35 47665 Sonsbeck

keine Eintragung verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Mieter und Pächter

Entsprechend den vorliegenden Informationen wird das zur Bewertung anstehende Grundstück offensichtlich von den Eigentümern selbst genutzt, so dass Mietverhältnisse erkennbar nicht bestehen.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Die verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen lediglich äußerlich in Augenschein genommen werden, eine Innenbesichtigung wurde dem Unterzeichnenden nicht ermöglicht. Entsprechend den Hinweisen der örtlichen Inaugenscheinnahmen erscheint ein Gewerbebetrieb **nicht existent** zu sein.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist im Wesentlichen mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst angrenzender PKW-Garage wie folgt bebaut:

Allgemeine Angaben

Einfamilienwohnhaus:

- Fertigbauweise (Holzrahmenkonstruktion)
- Hersteller: „allkauf haus GmbH“
- Haustyp: 60/50-45
- 1½-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss
- nicht unterkellert
- Satteldach
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I

PKW-Garage:

- Massivbauweise
- 1-geschossig
- nicht unterkellert
- Flachdach
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I

wesentliche statistische Angaben

(gemäß vorliegenden Unterlagen)

Bauvorhaben:

Baugenehmigungs-Nr.:

Baugenehmigung vom:

Rohbauabnahme vom:

Nachtragsgenehmigung:

1. Schlussabnahme vom:

2. Schlussabnahme vom:

Baujahr Einfamilienwohnhaus:

Baujahr PKW-Garage:

- „**Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage**“
- 00640/95
- 31. August 1995
- 31. Januar 1996 (ohne PKW-Garage)
- 18. April 1996
- 24. April 1996 (ohne PKW-Garage)
- 10. März 1999 (nur PKW-Garage)
- **1996**^{1.)}
- **1999**^{1.)}

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich innerhalb eines Wohngebiets im Sonsbecker Gemeindezentrum, trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Sonsbeck, Flur 1, Flurstück 795“ und weist eine Größe von 459 m² auf. Er ist unregelmäßig zugeschnitten, grenzt dreiseitig an eine öffentliche Verkehrsfläche an und wurde im Wesentlichen mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst angrenzender PKW-Garage bebaut.

Die Errichtung des Wohngebäudes nebst PKW-Garage erfolgte im Jahre 1996 bzw. 1999 und wurde jeweils nach abschließender Fertigstellung am 24. April 1996 (Einfamilienwohnhaus) bzw. 10. März 1999 (PKW-Garage) beanstandungsfrei von dem zuständigen Bauaufsichtsamt des Kreises Wesel abgenommen; die diesbezüglichen Bescheinigungen über die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung lagen dem Unterzeichnenden zur Gutachtererstellung vor.

1.) Gemäß 3. Entwurf (Stand 22. Dezember 2021) Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) bezeichnet das Baujahr grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Folge dessen ist das Kalenderjahr der Schlussabnahme im Sinne der ImmoWertV 21 im Rahmen der Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB maßgeblich.

Bei dem zu betrachtenden Wohngebäude handelt es sich um ein Fertighaus in Holzrahmenkonstruktion mit außenseitiger Verblendschale (Klinkermauerwerk) der Firma „allkauf haus GmbH“, welches über ein Erd- und ein Dachgeschoss verfügt und nicht unterkellert ist. Das Raumprogramm stellen sich insgesamt als übersichtlich als auch funktional dar und wird vollständig einer wohnwirtschaftlichen Nutzung des normalen Standards der Bauzeit gerecht. Während im Erdgeschoss neben einem Hauswirtschaftsraum und dem Gäste-WC im Wesentlichen die allgemeinen Wohnräume gelegen sind, befinden sich im Dachgeschoss drei Schlafräume (Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2 und Elternschlafzimmer) als auch das Badezimmer der baulichen Anlage; sogenannte Durchgangsräume^{1.)} bzw. gefangene Räume^{2.)} sind nicht existent. Die natürliche Belichtung innerhalb der Wohnräume ist, soweit durch die äußeren Inaugenscheinnahmen als auch durch die vorliegenden Bauzeichnungen ableitbar, insgesamt als gut zu beurteilen.

Das gesamte Wohngebäude präsentiert sich in seinen Hauptgewerken im Wesentlichen in einem zeitgemäßen und normalen Erhaltungszustand; offensichtliche Mängel und Schäden sind an diesen Gewerken im Rahmen der eingeschränkte Außenbesichtigungen nicht festgestellt worden.

In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass bezüglich der Qualität und Ausführung der Haupt- und Ausbaugewerke seitens des Unterzeichnenden lediglich eine äußerst eingeschränkte Beurteilung möglich ist, da eine Innenbesichtigung im Rahmen der Gutachtenbearbeitung und der damit einhergehenden Ortsbesichtigungen nicht ermöglicht wurde.

Folge dessen wird innerhalb der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren ein durchschnittlicher Ausbau- und Pflegezustand, eine bauzeittypische Ausstattung sowie eine mangel- und schadensfreie Beschaffenheit für die nicht besichtigten Räumlichkeiten bzw. für das gesamte Bauwerk unterstellt.

Die zugehörige PKW-Garage wurde im Jahre 1999 in konventioneller Massivbauweise (gemäß Bauzeichnungen) gefertigt, ist straßenseitig mit einem handelsüblichen Stahlschwinger ausgestattet und weist, entsprechend der äußeren Inaugenscheinnahme, keine Besonderheiten auf.

Der umliegende Grundstücksbereich ist im erforderlichen Umfang versiegelt sowie gärtnerisch angelegt und weist, soweit ersichtlich, keine außergewöhnlichen topografischen Einrichtungen auf. Abschließend wird bezüglich der Außenanlagen auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der zu bewertenden Liegenschaft stuft der Unterzeichnende insgesamt als gegeben ein, diesbezügliche Einschränkungen sind nicht zu erwarten bzw. aufgrund der ausgebliebenen Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Die Lage ist insgesamt als ruhig zu klassifizieren, wodurch sich die Vermarktungsfähigkeit begünstigt.

6.3. Energetische Qualität

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Es schreibt vor,

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1.) Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht.2.) "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen. |
|---|

dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG).

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

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichnenden weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird somit unterstellt, dass die zur Bewertung anstehende bauliche Anlage (Einfamilienwohnhaus) dem Mindestwärmeschutz gemäß DIN 4108 ("Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden" (vormals "Wärmeschutz im Hochbau", allgemein auch "bautechnischer Wärmeschutz" genannt)), in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung gerecht wird.

6.4. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohngebäudes stellt sich wie folgt dar:

Erdgeschoss: Eingangsdiele, Küche, Wohn- und Esszimmer, Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC und Terrasse

Dachgeschoss: Flur, Badezimmer, Kinderzimmer 1, Elternschlafzimmer und Kinderzimmer 2

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 31. Juli 2023 und 23. August 2023 (jeweils lediglich äußere Inaugenscheinnahme) sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Gebäudequerschnitte, etc.) getroffenen Angaben.

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

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

6.5.1. Einfamilienwohnhaus

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung : Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie Bodenplatten, ebenfalls massiv sowie bewehrt, gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.

Außenwände : Der Wandaufbau der Außenwände des Fertighauses besteht aus einer voll verleimten Holzrahmenkonstruktion mit Wärme- und Schalldämmung als Vollaufschalung, beidseitig beplankt mit

- Holzwerkstoffplatten sowie nach innen liegender Dampfbremse und Gipsbauplatte. Außenseitig sind die Bauteile mit 8 mm starken Asbestzementplatten ausgeführt.
- Innenwände : Der Wandaufbau der Innenwände des Fertighauses besteht aus einer voll verleimten Holzrahmenkonstruktion mit Wärme- und Schalldämmung als Vollausfachung, beidseitig beplankt mit Holzwerkstoffplatten und anschließender Gipskartonplatte.
- Fassade : Die Fassadenflächen bestehen aus einer 115 mm Verblendschale (Klinkermauerwerk) nebst 55 mm starker Luftschicht zur vorgenannten Außenwandkonstruktion.
- Dachkonstruktion : Das Einfamilienwohnhaus verfügt über ein Satteldach aus vorgefertigten Dachelementen in imprägnierter Holzkonstruktion gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Dacheindeckung : Die Dachflächen sind mit Beton-Falzziegel auf einer Lattung nebst Unterspannbahnen eingedeckt.
Die Dachüberstände sind unterseitig mit Holz verkleidet und verfügen zumindest straßenseitig über Beleuchtungseinrichtungen.
Der Kaminkopf ist mit Kunstschieferplatten eingekleidet.
- Dämmung : Die Dachflächen sind mit einer aluminiumkaschierten Mineralwolle als Zwischensparrendämmung gedämmt.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels Rinnen und Fallrohren aus Kunststoff.
- Decken : Bei der Geschosdecke des Erdgeschosses handelt es sich um eine Holzbalkendecke in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Geschosstreppen : Entsprechend den vorliegenden Unterlagen handelt es sich bei der Geschosstreppe um eine Zweiholmtreppe aus Stahl mit aufgesattelten Holzblockstufen nebst PVC-Handlauf.
Zum Dachraum führt eine Einschubtreppe.

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom,
Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“.)
- Elektro-Installation : Es wird eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in normaler Qualität und mittlerer Bestückung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
- Heizungsanlage : Entsprechend den vorliegenden Unterlagen verfügt das Wohngebäude über eine Gasheizung. Weitere diesbezügliche Angaben sind nicht möglich.
Ferner ist dem Unterzeichnenden nicht bekannt, ob die Beheizung

der einzelnen Räumlichkeiten mittels einer Flächenfußbodenheizung oder mittels Heizkörpern erfolgt.

Warmwasseraufbereitung : Keine Angaben möglich!

Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist offensichtlich nicht vorhanden.

Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei bzw. schwellenfrei. Die Türöffnungen sind jedoch nicht 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist grundsätzlich möglich.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Küchen : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass in der Küche die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden sind.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird.

Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge : Keine Angaben möglich!

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens werden übliche Oberbodenbeläge des mittleren Standards als existent unterstellt.

Wandbeläge : Keine Angaben möglich!

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens werden übliche Wandbeläge des mittleren Standards als existent unterstellt.

Deckenbeläge : Keine Angaben möglich!

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens werden übliche Deckenbeläge des mittleren Standards als existent unterstellt.

Fenster : Bei den Fenstern handelt es sich um ein- und zweiflüglige Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung in bauzeittypischer Qualität und Ausführung.

Rollladen : Rollläden sind vorhanden.

Türen : Hauseingangstüre: Als Hauseingangstüre fungiert eine massive Holztüre mit Kassettenfüllung nebst Seitenteil mit Isolierglasfüllung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.

Innentüren: Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass es sich bei den Innentüren um Röhrenspantüren mit Holzzargen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität handelt.

Sanitärinstallation : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz üblicher sanitärer Einrichtungen im Bereich des Gäste-WC's und des Badezimmers in bauzeittypischer Ausführung und Qualität unterstellt.

6.5.1.4. Besondere Bauteile

Besondere Einrichtungen : → Wallbox der Firma „Vestel“
→ 2 Solarpaneel auf der Dachfläche der Holzgartenlaube

6.5.1.5. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht existent bzw. nicht bekannt.

6.5.2. PKW-Garage

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung : Streifenfundamente im Bereich der Außenwände sowie bewehrte Bodenplatte in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen

Außenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen

Fassade : Die Fassadenflächen sind verkleinert.

Innenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen

Dachkonstruktion : Das Nebengebäude verfügt über ein Flachdach. Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die Geschosdecke aus einer Balkenlage mit Verbretterung besteht.

Dacheindeckung : Die Dachflächen ist mit Bitumenbahnen abgedichtet.

Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels einer grenzständigen Rinne nebst Fallrohren aus Kunststoff.

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

Elektro-Installation : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass elektrische Installationseinrichtungen im erforderlichen Umfang existent sind.

Beheizung : Es wird unterstellt, dass die PKW-Garage nicht beheizt ist.

Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht erkennbar.

Fußboden : Keine Angaben möglich!

- Wandbehandlung : Keine Angaben möglich!
- Deckenbehandlung : Es besteht ein Farbanstrich in mittlerer Qualität und Ausstattung.
- Fenster : Es ist ein Fenster im Bereich der Gartenterrasse existent (gemäß Bauzeichnung). Weitere diesbezügliche Informationen sind dem Unterzeichnenden jedoch nicht bekannt.
- Tor : Straßenseitig ist ein Metallschwingtor vorhanden.
- Tür : Nördlich als auch südlich ist jeweils, gemäß vorliegender Bauzeichnung, eine Zugangstüren existent. Weitere diesbezügliche Informationen sind dem Unterzeichnenden jedoch nicht bekannt.

6.5.2.3. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht erkennbar.

6.5.2.4. Besondere Einrichtungen

- Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht bekannt.

6.5.3. Außenanlagen

- Außenanlagen :
→ versiegelte Flächen
→ Einfriedungen
→ Überdachung in Holzkonstruktion nördlich an die PKW-Garage angrenzend
→ Holzgartenlaube
→ Außenbeleuchtungen
→ Ver- und Entsorgungsleitungen
→ etc.

6.5.4. Baumängel und Bauschäden

- Bauschäden/Baumängel : **Innerhalb dieses Gutachtens wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.**

Eine **abschließende** Beurteilung bzgl. vorhandener Mängel und Schäden kann, bedingt durch die verweigerte Innenbesichtigung, nicht erfolgen, so dass auch eine entsprechende Auflistung innerhalb der Baubeschreibung ausbleibt.

Einem potentiellen Interessenten wird letztlich empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung vorzunehmen und sämtliche bestehenden Mängel und Schäden wertmindernd an dem innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ausgewiesenen Verkehrswert in Anrechnung zu bringen bzw. diesen entsprechend zu modifizieren.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht worden sind. Hierfür sind besondere Sach- und

Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bau-substanzgutachten.

Anmerkung:

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

7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN

7.1. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen (Bauzeichnungen, Flächenberechnungen, etc.) für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) sowie ergänzend für die Ermittlung von Grundrissbesonderheiten (hier: Außenwohnbereich) die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, da die erstgenannte Verordnung nur wenige der bei Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst.

Erdgeschoss:

1.) Eingangsdiele:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	6,05 m ²
2.) Küche:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	13,17 m ²
3.) Wohn-/Esszimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	34,98 m ²
4.) HWR:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	5,39 m ²
5.) Gäste-WC:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	2,03 m ²

Dachgeschoss:

6.) Flur:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	1,97 m ²
7.) Badezimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	10,30 m ²
8.) Kinderzimmer 1:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	10,99 m ²
9.) Elternschlafzimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	13,19 m ²
10.) Kinderzimmer 2:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	11,16 m ²

Wohnfläche ohne Terrasse	= 109,23 m²
---------------------------------	-------------------------------

11.) Terrasse:	grafisch ermittelt	=	30,00 m ²
anrechenbarer Anteil:	15% x 109,23 m ²	=	16,38 m ² x 0,25 = 4,10 m ²
	30,00 m ² - 16,38 m ²	=	13,62 m ² x 0,25
			x 0,40 = 1,36 m ²

Wohnfläche insgesamt	= 114,69 m²
-----------------------------	-------------------------------

Hinweis:

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

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

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage.

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

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

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

9. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

9.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

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

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

Bodenrichtwert

Aus der Bodenrichtwertkarte des Jahres 2023, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2023 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

170 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde:	• Sonsbeck
Postleitzahl:	• 47665
Gemarkungsname:	• Sonsbeck
Ortsteil:	• Sonsbeck
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Nutzungsart:	• Mischgebiet, Wohnbaufläche
Geschossigkeit:	• I-II
Tiefe:	• bis 35,0 m
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

Bodenwert

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

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

9.2. Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 23.08.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 1
Grundstücksfläche (f)	= 459 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 18,4 m
Himmelsrichtung	= Hausgarten südwestlich

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 170,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	23.08.2023	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet) und W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 171,70 €/m ²	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	459	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,00	
Tiefe (m)	35,0	18,4	× 1,00	E4
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig, Eckgrundstück	× 0,90	E5
Himmelsrichtung	neutral	Hausgarten südwestlich	× 1,10	E6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 169,98 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 169,98 €/m ²	
Fläche	× 459 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 78.020,82 € rd. 78.000,00 €	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag
23.08.2023 insgesamt
78.000,00 €

9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		23.08.2023	
BRW-Stichtag	-	01.01.2023	
Zeitdifferenz	=	0,64	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	1,25	%/Jahr
insgesamt		0,80	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,01

E2

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

E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit).

Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E4

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

E5

unregelmäßiger Zuschnitt:

Im Vergleich zu einem regelmäßig zugeschnittenen Grundstück ergeben sich bei unregelmäßig zugeschnittenen Grundstücken nutzungsbedingte Vor- und Nachteile, die im Rahmen der Bodenwertermittlung sachgemäß zu berücksichtigen sind.

Gemäß vorliegender Fachliteratur (Sprengnetter Immobilienbewertung – Kommentar und Handbuch, etc.) ist bei derartigen Grundstücken der Wertabschlag grundsätzlich sachverständig zu schätzen, pauschalierte Empfehlungen bestehen nicht. Folge dessen ergibt sich die Höhe des Abschlages aufgrund der im Einzelfall vorliegenden Situation des Grundstückszuschnittes.

Bei der hier vorzunehmenden Bodenwertermittlung erachtet der Unterzeichnende einen Abschlag von 5 % für angemessen und somit für lage- und situationsgerecht.

Eckgrundstück:

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

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

Gemäß Fachliteratur (Sprengnetter „Grundstückswertermittlung“) ist bei derartigen Grundstücken ein Wertabschlag von bis zu 5 % vertretbar.

Insgesamt:

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass aufgrund der vorgenannten Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks ein Wertabschlag von insgesamt 10 % für angemessen erachtet wird.

E6

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 Fall ist somit ein Anpassungsfaktor von **1,10** maßgebend.

Anmerkungen

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

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des

Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

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

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

10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	PKW-Garage
Normalherstellungskosten^{1.)} (Basisjahr 2010)	= 905,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis^{2.)}		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x 156,46 m ²	40,98 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile^{3.)}	+ 1.400,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 142.996,30 €	19.875,30 €
Baupreisindex^{4.)} (BPI) 23.08.2023 (2010 = 100)	x 177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	= 254.390,42 €	35.358,16 €
Regionalfaktor^{5.)}	x 1,000	1,000
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}	53 Jahre	56 Jahre
• prozentual	33,75 %	30,00 %
• Faktor	x 0,6625	0,7
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 168.533,65 €	24.750,71 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 193.284,36 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen^{8.)} + 11.597,06 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 204.881,42 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 78.000,00 €

vorläufiger Sachwert = 282.881,42 €

Sachwertfaktor^{9.)} x 1,23

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge^{10.)} + 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 347.944,15 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale^{11.)} - 0,00 €

Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 23.08.2023 = 347.944,15 €

rd. 348.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

2.) Berechnungsbasis

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

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge.

Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ Wallbox der Firma "Vestel"	800,00 €
▪ 2 Solarpaneele auf der Dachfläche der Holzgartenlaube	600,00 €
Summe	1.400,00 €

4.) Baupreisindex

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

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

5.) 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.

6.) Gesamtnutzungsdauer

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

7.) 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.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

8.) Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines prozentualen Anteils vom Gebäudesachwert ermittelt und entsprechend in Anrechnung gebracht. Die Bandbreite beträgt in der Regel zwischen 2 % und 8 %, welche auch bei Marktteilnehmern eine entsprechende Akzeptanz findet.

Besondere Einrichtungen, wie Schwimmbecken, parkähnliche Gartengestaltungen, etc. sind mit der Regelbandbreite nicht abgedeckt und führen daher zu gesonderten Wertansätzen.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen prozentualen Anteil vom Gebäudesachwert von 6 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

Der Unterstand in Holzkonstruktion, nördlich angrenzend an die PKW-Garage, als auch die Holzgartenlaube sind in dem Wertansatz berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (193.284,36 €)	11.597,06 €
Summe	11.597,06 €

9.) Sachwertfaktor

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

Um diese Anpassungsfaktoren zu ermitteln hat der Gutachterausschuss des Kreises Wesel bei typischen Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern den Sachwert berechnet und dem jeweiligen Kaufpreis gegenübergestellt. Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde mit der logarithmischen Funktion „ $y = -0,3110 \times \ln(x) + 5,1891$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 282.881,42 € ein Sachwertfaktor von rd. 1,29 (entspricht einem Zuschlag von 29 %).

Bedingt durch die gegenwärtige Marktlage (Zinsentwicklung, etc.) sowie den Umstand, dass die vom Gutachterausschuss abgeleitete logarithmische Funktion auf Kauffälle aus dem Jahre 2022 fußt, erachtet der Unterzeichnende stichtagsbezogen einen Abschlag von 5 % und somit einen Marktanpassungsfaktor von rd. 1,23 ($1,29 \times 0,95 = 1,23$) für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) 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.

Im vorliegenden Fall wurde aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unterstellt, dass derartige Besonderheiten nicht bestehen.

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnen/EG+DG	114,69		7,15	820,03	9.840,36
PKW-Garage	2	Garage/EG		1,00	65,00	65,00	780,00
Summe			114,69	1,00		885,03	10.620,36

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

10.620,36 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

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

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 45,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 114,69 m² x 13,50 €/m² = 1.548,32 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 60,00 €

• für Mietausfallwagnis:

Ø 2,0 % von 10.620,36 € = 212,41 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}	–	2.209,73 €
--	---	-------------------

jährlicher Reinertrag	=	8.410,63 €
------------------------------	---	-------------------

Reinertragsanteil des Bodens

1,35 % von 78.000,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert)

	–	1.053,00 €
--	---	-------------------

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.357,63 €
---	---	-------------------

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei p = **1,35 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und n = **53** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

	×	37,682
--	---	---------------

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	277.250,21 €
--	---	---------------------

Beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

	+	78.000,00 €
--	---	--------------------

vorläufiger Ertragswert	=	355.250,21 €
--------------------------------	---	---------------------

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}

	+	0,00 €
--	---	---------------

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	355.250,21 €
---	---	---------------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}

	–	0,00 €
--	---	---------------

Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 23.08.2023	=	355.250,21 €
--	---	---------------------

	rd.	355.000,00 €
--	-----	---------------------

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Bauzeichnungen, Flächenberechnung, etc.) erstellt und orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

3.) Rohertrag

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

4.) Bewirtschaftungskosten

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

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 20,8 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

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

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

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende, aufgrund einer weiteren Erhöhung des Leitzinses zum 02. August 2023 auf 4,25 % (stichtagsbezogen, seit 20. September 2023 bereits 4,5 %) einen Liegenschaftszinssatz von 1,35 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

6.) Restnutzungsdauer

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

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.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Im vorliegenden Fall wurde aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unterstellt, dass derartige Besonderheiten nicht bestehen.

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei werden ein konkreter Wertermittlungstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.

Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Die verfahrensgegenständige Liegenschaft „Hufschmiedskamp 35 in 47665 Sonsbeck“ befindet sich innerhalb eines Wohngebietes im Gemeindezentrum von Sonsbeck, trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Sonsbeck, Flur 1, Flurstück 795“ und ist im Wesentlichen mit einem Einfamilienwohnhaus nebst angrenzender PKW-Garage bebaut.

Das im Jahre 1996 in Fertigbauweise errichtete Wohnhaus ist nicht unterkellert, weist eine Wohnfläche von insgesamt 114,69 m² auf und ist, gemäß vorliegenden Unterlagen, vollständig für eine wohnwirtschaftliche Nutzung konzipiert. Die zugehörige PKW-Garage wurde in konventioneller Massivbauweise im Jahre 1999 errichtet und beinhaltet neben einem Garagenstellplatz einen Abstellbereich, welcher offensichtlich als Kellerersatzraum fungiert.

In diesem Zusammenhang wird nochmals drauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht worden ist und somit insgesamt ein mängelfreier Zustand sowie eine bauzeitypische Ausführung der Ausbaugewerke in mittlerer Qualität innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wurden.

Ferner wird bezüglich der jeweiligen Gebäudezustände auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

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

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

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. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb **stützend** angewendet und wird innerhalb der Ableitung des Verkehrswertes zur **Plausibilitätsprüfung** hinzugezogen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungstichtag 23. August 2023 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	348.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	355.000 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung, so dass bezüglich der erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit eine Gewichtung nicht erforderlich ist. Demnach begründen bei der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens bewerteten Objektart allein die **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** die Zugrundelegung des Sachwertes für die Ableitung des Verkehrswertes. Der ermittelte Ertragswert weicht lediglich um rd. **2 %** vom Sachwert ab, so dass der Sachwert als plausibel zu klassifizieren ist.

Ausgehend vom Sachwert ermittele ich den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebauten Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Sonsbeck, Flur 1, Flurstück 795“ und der postalischen Anschrift „Hufschmiedskamp 35 in 47665 Sonsbeck“ zum Wertermittlungsstichtag 23. August 2023 auf:

348.000 €

(in Worten: DREIHUNDERTACHTUNDVIERZIGTAUSEND EURO)

13. SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Alpen, den 28. September 2023



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten 54

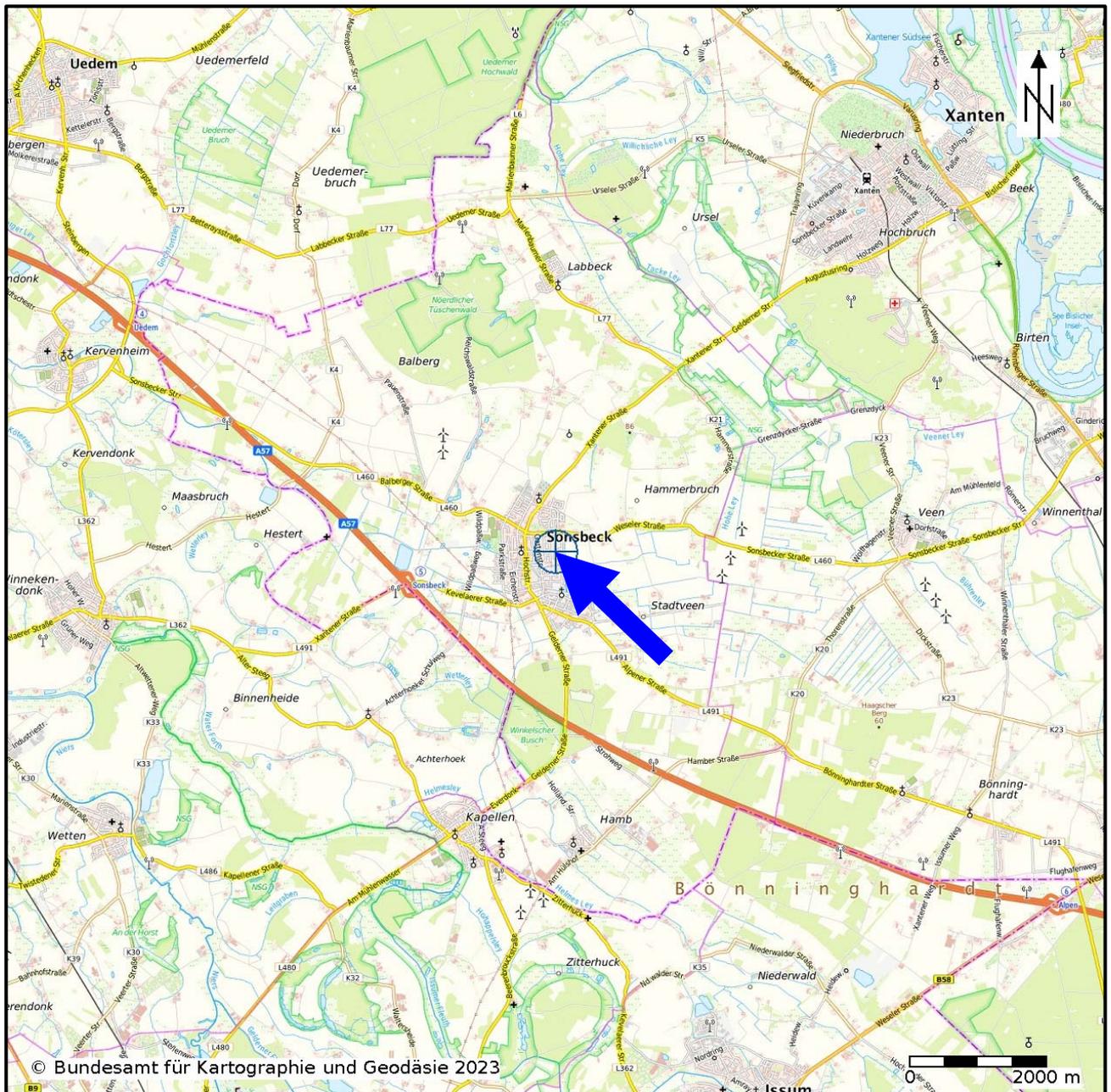
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 56

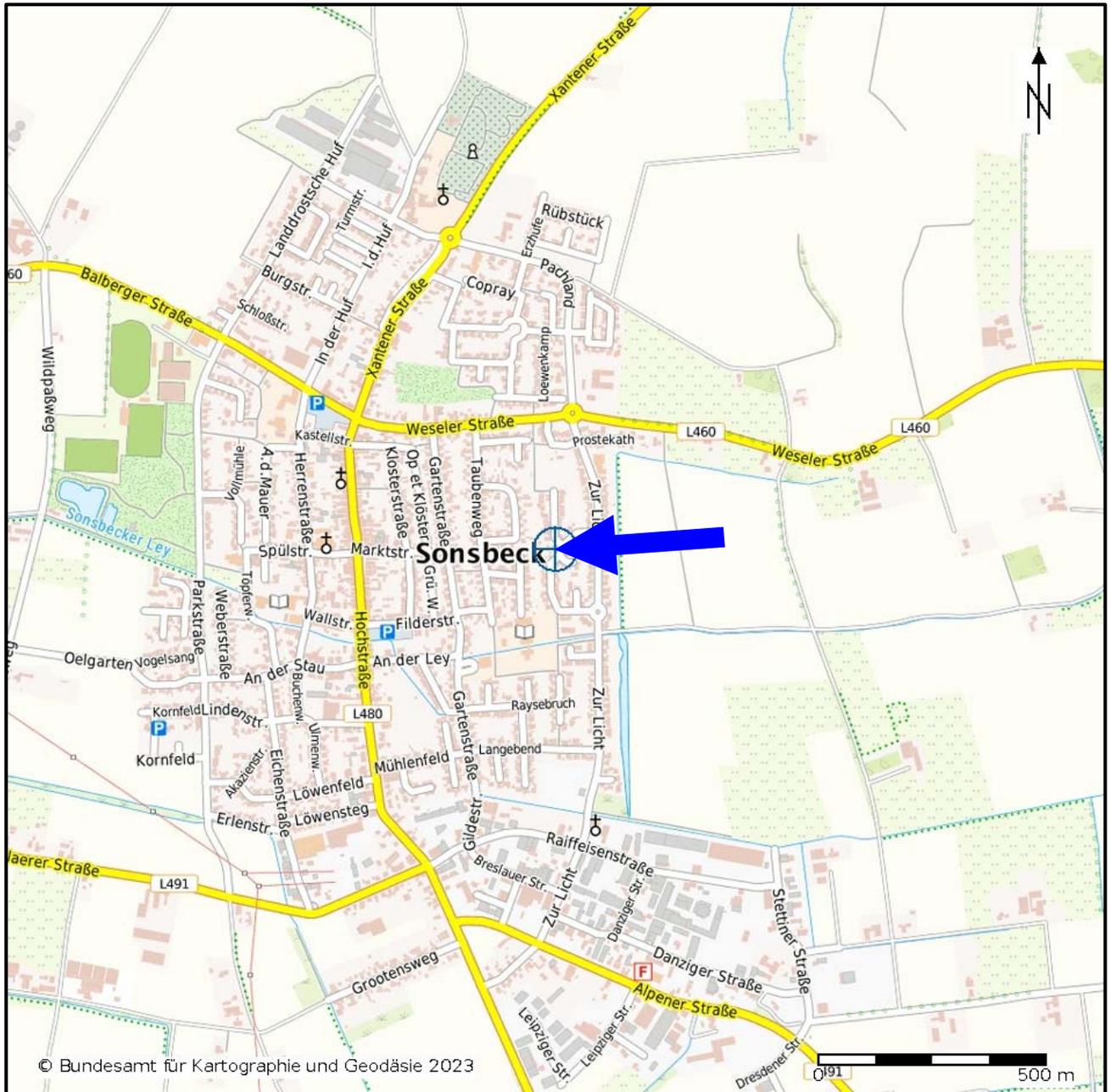
Anlage 3: Bauzeichnungen 57

Anlage 4: Fotonachweis 59

Anlage 5: Literaturverzeichnis 60

Anlage 1: Übersichtskarten

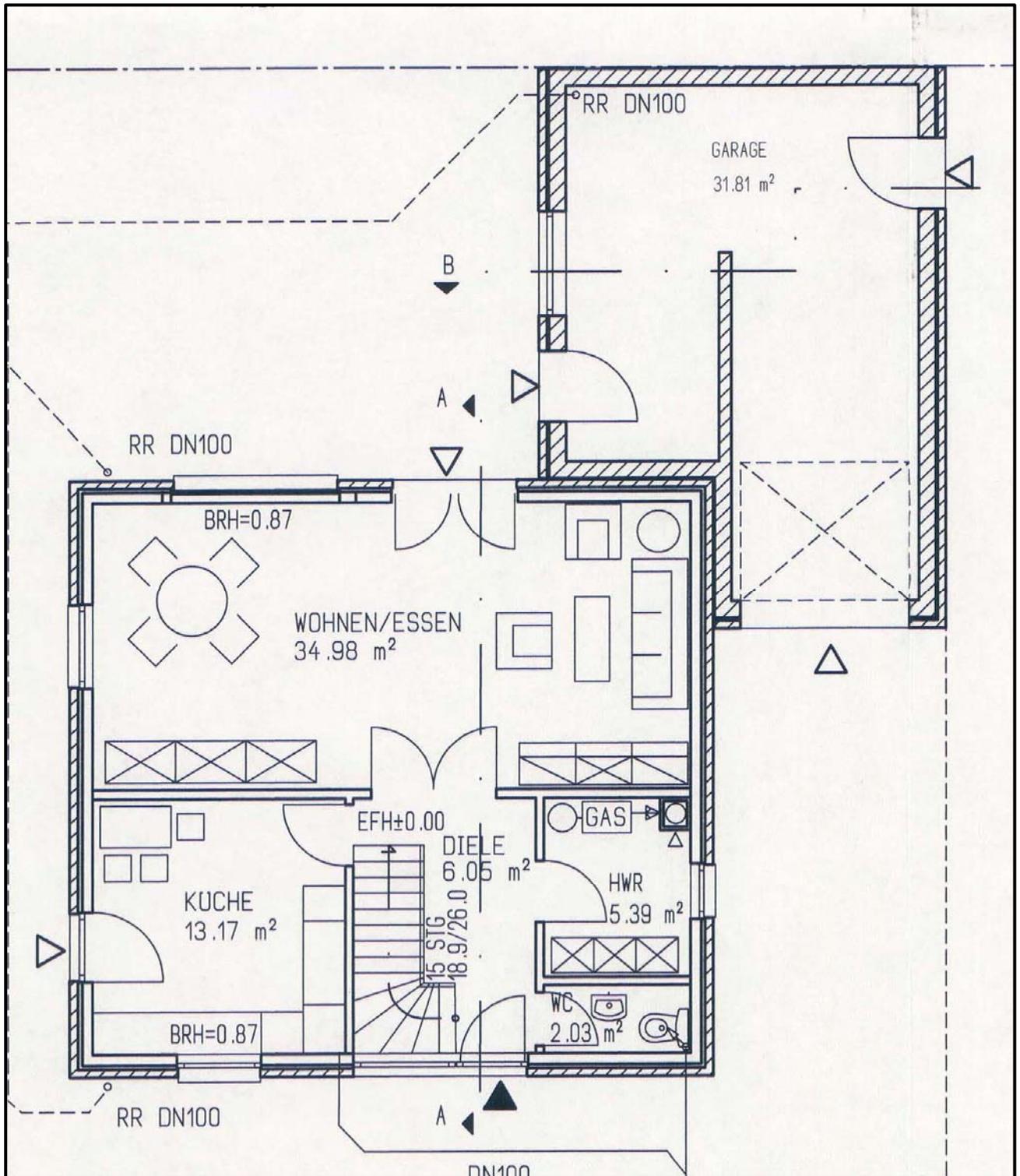




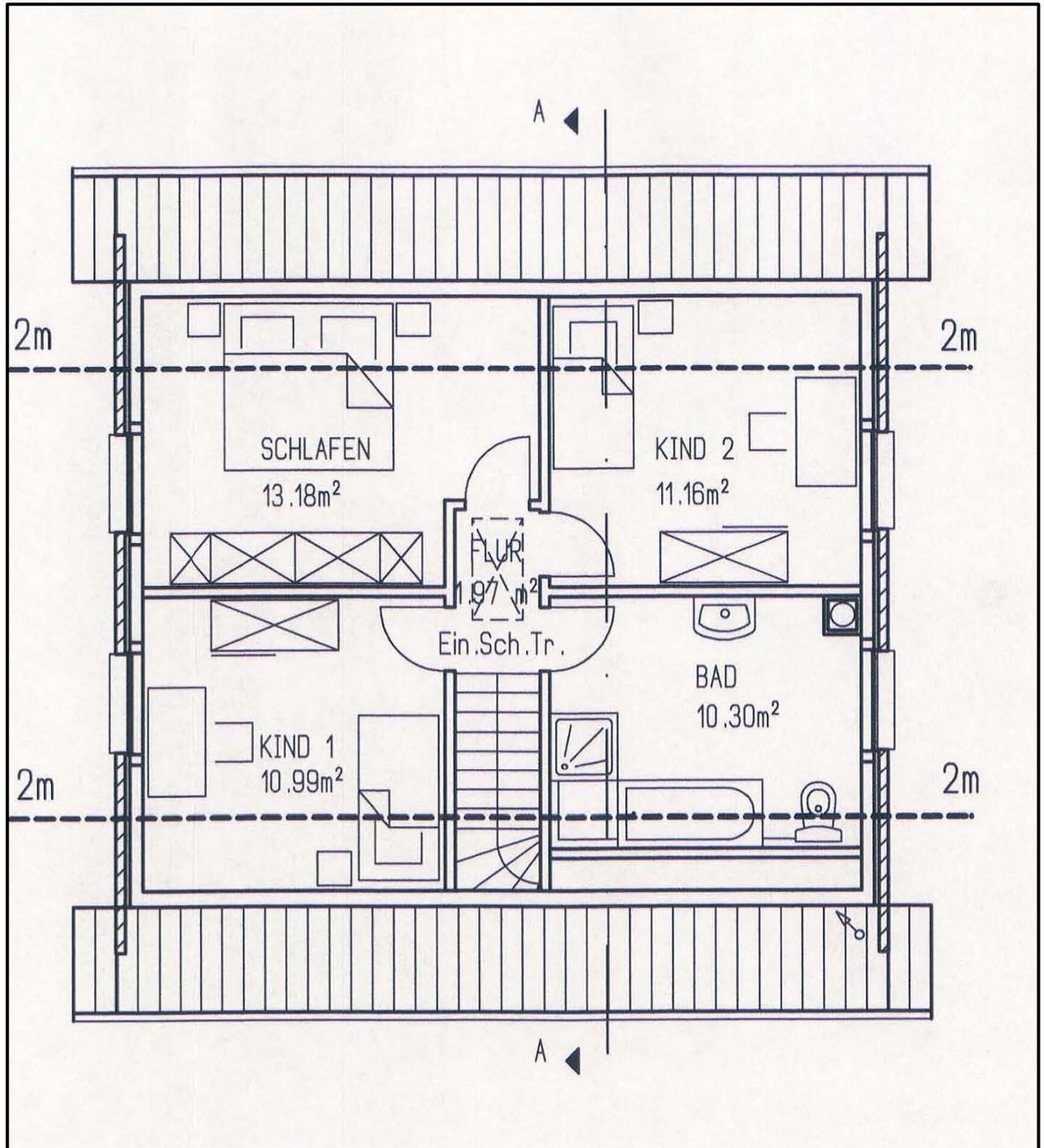
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Anlage 3: Bauzeichnungen



-Erdgeschoss-



-Dachgeschoss-

Anlage 4: Fotonachweis



Nord-Ost-Ansicht



Süd-Ansicht

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [5] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)

- [6] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

- [7] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen

- [8] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung

- [9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.