



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage,
Carport und weiteren Nebengebäuden bebaute Grund-
stück mit der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Vynen, Flur 7, Flurstück 81“

Marienbaumer Straße 22

46509 XANTEN



Der **Verkehrswert/Marktwert** des **Grundstücks** wurde
zum Stichtag **12. August 2025** ermittelt mit

rd. 462.000,- €

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 freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage, Carport und weiteren Nebengebäuden bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Vynen, Flur 7, Flurstück 81“
- Postalische Anschrift : Marienbaumer Straße 22
46509 Xanten
- Auftraggeber : Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67
47495 Rheinberg
- Auftrag : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Rheinberg vom

17. Februar 2025

Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.

- Aktenzeichen des Sachverständigen : 250025AR
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 003 K 06/25
- Herangezogene Unterlagen : → Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 26. Februar 2025
→ schriftliche Auskunft der Stadt Xanten, Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege vom 27. März 2025 nebst Ablichtung der Satzung der Stadt Xanten über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Ortschaft Vynen gem. § 34 Abs. 2 BBauG vom 19. Oktober 1981
→ schriftliche Auskunft der Stadt Xanten bezüglich des Denkmalschutzes vom 26. März 2025
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Xanten vom 27. März 2025 nebst Ablichtung des Baulastenblatts Nr. 1059, Seite 1
→ schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen des Fachbereichs Soziales und Beratung der Stadt Xanten vom 26. März 2025
→ schriftliche Auskunft der Stadt Xanten bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 19. November 2025

- Grundbuchauszug vom 17. Februar 2025 in unbeglaubigter Ablichtung
- Ablichtungen aus der Bauakte der Stadt Xanten
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel aus dem Jahre 2025
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 12. August 2025
- etc.

Besichtigungstermin	:	12. August 2025
Wertermittlungsstichtag ^{1.)}	:	12. August 2025
Qualitätsstichtag ^{1.)}	:	12. August 2025
Allgemeine Hinweise	:	<ul style="list-style-type: none">→ 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 Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	8
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	9
3.1.	Lagebeschreibung	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	11
3.4.	Schulische Versorgung	11
3.5.	Grundstücksform und –größe	11
3.6.	Topografie.....	13
3.7.	Baugrund	14
3.8.	Immissionen.....	15
3.9.	Erschließung	15
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	16
4.1.	Bauplanungsrecht.....	16
4.2.	Bauordnungsrecht	16
4.3.	Denkmalschutz	17
4.4.	Baulasten	17
4.5.	Altlastenkataster	21
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	22
6.	Objektbeschreibung	23
6.1.	Allgemein	23
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	26
6.3.	Raumprogramme	26
6.3.1.	Wohneinheit	26
6.3.2.	Gewerbeinheit.....	26
6.4.	Energetische Qualität	26
6.5.	Baubeschreibung	27
6.5.1.	Einfamilienwohnhaus (1)	27
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	27
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	28
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	30
6.5.1.4.	Besondere Bauteile	31
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen	31

6.5.2.	Überdachungen (2).....	31
6.5.3.	PKW-Garage (3) u. Erweiterung (4)	32
6.5.3.1.	Gebäudekonstruktion.....	32
6.5.3.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	32
6.5.3.3.	Besondere Bauteile	32
6.5.3.4.	Besondere Einrichtungen	32
6.5.4.	PKW-Carport (5) u. Abstellräume (6).....	33
6.5.4.1.	Gebäudekonstruktion.....	33
6.5.4.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	33
6.5.4.3.	Besondere Bauteile	33
6.5.4.4.	Besondere Einrichtungen	33
6.5.5.	PKW-Garage (7)	33
6.5.6.	Außenanlagen	34
6.5.7.	Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden	34
6.5.7.1.	Einfamilienwohnhaus (1)	34
6.5.7.2.	Nebengebäude (2) – (7)	36
6.5.7.3.	Abschließende Anmerkung.....	36
7.	Technische Berechnungen	37
7.1.	Wohnflächenberechnung.....	37
7.2.	Nutzflächenberechnung.....	38
7.3.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	38
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	40
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	40
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	40
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	40
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	41
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	41
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)	42
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	42
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	43
9.	Bodenwert	45
9.1.	Bodenrichtwert.....	45
9.2.	Bodenwertermittlung.....	46
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	47
10.	Sachwertverfahren	50
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	50
10.2.	Sachwertermittlung	53
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	54
11.	Ertragswertverfahren	59
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	59
11.2.	Ertragswertermittlung.....	61
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	62
12.	Verkehrswertermittlung	65
13.	Schlussbestimmung.....	68
14.	Verzeichnis der Anlagen	69

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage,
Carport und weiteren Nebengebäuden bebaute Grundstück
mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Vynen, Flur 7, Flurstück 81“**

Marienbaumer Straße 22

46509 XANTEN

zum Wertermittlungsstichtag

12. August 2025

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	120.000 €
----------------------------------	---	-----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	463.000 €
---------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	459.000 €
------------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>462.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

VIERHUNDERTZWEIUNDSECHZIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage, Carport und weiteren Nebengebäuden bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Vynen, Flur 7, Flurstück 81“

Postalische Anschrift : Marienbaumer Straße 22
46509 Xanten

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 17. Februar 2025 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Vynen, Blatt 27A**, wie folgt verzeichnet:

Ifd. Nr. 2	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Vynen</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>7</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>81</i>	
		<i>Wirtschaftsarten</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Marienbaumer Straße 22</i>	
		<i>Fläche</i>	:		<i>1.201 m²</i>
		anrechenbare			
		Gesamtfläche	:		1.201 m²

Hinweise:

Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal www.geoportal-niederrhein.de, bestätigt.

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

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

Ifd. Nr. 3 : Ifd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **2**
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsrecht) für
██████████, geboren am **██████████**.
Bezug: Bewilligung vom 09.07.2009 (UR-Nr. 811/2009, Notar
██████████, Wesel).
Eingetragen am 17.07.2009.

lfd. Nr. 4 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **2**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 6/25).
Eingetragen am 16.01.2025.

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 verfahrensgegenständliche Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Xanten, Fachbereich „Soziales und Beratung“, vom 26. März 2025 sind für die hier zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Vynen	Flur	: 7
Flurstück	: 81	Lage	: Marienbaumer Straße 22 46509 Xanten

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

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

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

Die Stadt Xanten liegt linksrheinisch am unteren Niederrhein zwischen der niederländischen Grenzregion und dem Ruhrgebiet. Sie ist mit ihren rd. 22.000 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2024) sowie einer Fläche von rd. 72 km² eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf sowie Mitglied der Euregio Rhein-Waal und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Ihre über 2.000jährige Geschichte, beginnend in der Römerzeit, hat die Stadt mit ihren z. T. historischen Fundstätten bekannt gemacht. Darüber hinaus stellt Xanten aufgrund ihrer landschaftlich attraktiven Lage mit Wäldern und Seenlandschaften einen überregionalen Erholungsschwerpunkt dar, welcher zudem seit dem Jahre 2014 mit dem Prädikat „Luftkurort“ zertifiziert ist.

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 7,4 % (Stand August 2025) unterhalb des Landes- (8,0 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (6,4 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 06. November 2025).

Für die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung bis 2030 einen leicht negativen Trend.

Bei einer behördlichen/organisatorischen Aufteilung des gesamten Stadtgebietes in sechs Stadtbezirke (**Birten** (mit Ober- und Unterbirten), **Xanten** (mit Beeck und Ursel sowie Hoch-, Niederbruch und Stadtkern Xanten), **Lüttingen** und **Wardt** (mit Mörmter und Willich), **Vynen/Obermörmter** sowie **Marienbaum**) liegt der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche an der gesamten Stadtfläche bei etwas mehr als 50 %. Der vorwiegende Teil davon befindet sich in den nördlich des Stadtkerns gelegenen Stadtbezirken Wardt, Vynen/Obermörmter und Marienbaum.

Aufgrund der zentralen Lage zwischen dem Ruhrgebiet, der rheinischen Industrielandschaft Köln, Düsseldorf und Krefeld sowie der niederländischen Grenze (rd. 20 km) und einer guten Anbindung an das Verkehrsnetz verfügt Xanten über eine angemessene Ansiedlung klein- und mittelständischer Gewerbeunternehmen unterschiedlicher Branchen, welche sich vor allem auf zwei Gewerbegebiete („Gewerbepark Xanten“ in Stadtkernnähe sowie „Xanten-Birten“ im Stadtbezirk Birten) verteilen. Darüber hinaus gewinnt insbesondere der Wirtschaftszweig des Tourismus mit seinen Übernachtungszahlen sowie Gastronomiebetrieben und den damit einhergehenden Freizeitangeboten immer mehr an Bedeutung.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Xantener Stadtbezirk „Vynen/Obermörmter“, im Randbereich des Siedlungskernbereichs des Ortsteils „Vynen“ und in einer Entfernung von rund 8,0 km nordwestlich des Xantener Stadtzentrums.

Bei dem Stadtbezirk „Vynen/Obermörmter“ handelt es sich um den nördlichsten Stadtbezirk Xantens, der zwischen dem Rheinverlauf, der Stadtgrenze zur Nachbarkommune Kalkar sowie dem Stadtbezirk „Marienbaum“ liegt. Er setzt sich aus den Siedlungskernbereichen „Vynen“ und „Obermörmter“ sowie dem weiteren Umland zusammen. Beide Siedlungskernbereiche haben ihren Ursprung in ehemaligen Fischerdörfern beziehungsweise in der Rheinschifffahrt. „Vynen“ grenzt im Osten an die sogenannte „Xantener Nordsee“, die gemeinsam mit der „Xantener Südsee“ Teil des Naherholungsgebietes Freizeitzentrum Xanten (FZX) ist; beide Gewässer sind über einen Kanal miteinander verbunden.

Die Erschließung des Bewertungsobjekts erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Marienbaumer Straße“ (Kreisstraße K10). Diese setzt sich nach etwa 1,8 km in westlicher Richtung als „Vynener Straße“ fort und bildet auf einer Gesamtlänge von rund 2,0 km die Verbindung zwischen dem Siedlungskern von „Vynen“ und dem westlich gelegenen Ortsteil „Marienbaum“. Dort mündet die Verkehrsachse in die Bundesstraße B 57 („Kalkarer Straße“) und gewährleistet damit eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Wohnlage und die unmittelbare Nachbarbebauung weist überwiegend eine 1½-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise auf.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist fußläufig in der direkten Nachbarschaft im Stadtteil „Vynen“ in äußerst mäßigem Umfang, schwerpunktmäßig jedoch im rd. 8,0 km entfernten Zentrum von Xanten gelegen.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine „einfache Wohnlage“ mit ländlichem Charakter und geringfügigen infrastrukturellen Einrichtungen handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	: Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	: Düsseldorf
Kreis	: Wesel
Stadt	: Xanten
Einwohnerzahl insgesamt	: 22.066 (Stand 31. Dezember 2024)
Größe der Stadt	: 72,43 m ²
Stadtbezirk	: Vynen/Obermörmtter
Einwohnerzahl im Stadtbezirk „Vynen/Obermörmtter“	: 2.416 (Stand 31. Dezember 2024)
Stadtteil	: Vynen
Einwohnerzahl im Ortsteil „Vynen“	: 2.045 (Stand 31.12.2024)

(Quellenangabe soweit nicht anders benannt: www.xanten.de, Abrufdatum 06. November 2025)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Stadtbuslinie SL 42 in Richtung des Zentrums der Stadt Xanten, innerhalb des Stadtgebietes ist anhand der Haltestelle „Xanten, Vynen Kirche“, welche sich in einer fußläufigen Entfernung von rd. 550 m befindet, zugänglich. Ferner verbindet mit der Linie X27 eine Schnellbusverbindung die Kreisstadt Kleve mit der Kreisstadt Wesel, deren Streckenverlauf neben Kalkar auch über das Xantener Stadtgebiet verläuft. Der Stadtbezirk/Ortsteil „Marienbaum“ angrenzend gelegen und verfügt mit den Haltestellen „Marienbaum Kirche“ und „Alte Schulstraße“ zwei Haltepunkte. Diese befinden sich rd. 2 bzw. 3 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Ferner verfügt die Stadt Xanten über einen Bahnhof, von welchem eine Regionalexpresszugverbindung in Richtung Duisburg mit Haltestellen in Rheinberg, Moers und Rheinhausen stündlich verkehrt. Der Bahnhof befindet sich mitten im Xantener Stadtgebiet, ca. 8 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

2.) Individualverkehr

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

Die Autobahnauffahrten „Sonsbeck“ oder „Uedem“ zur Bundesautobahn (BAB) A 57 (Köln – Goch/Niederlande) befinden sich in einer Entfernung von ca. 16 km; die Autobahnauffahrt „Rees“ zur BAB A 3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) ist in einer Entfernung von rd. 18 km gelegen.

In weniger als einer Stunde Fahrzeit sind die Städte des Ruhrgebietes (z. B. Essen, Bochum, Dortmund) ebenso wie die niederländischen Großstädte Arnheim und Nimwegen zu erreichen.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist rd. 65 km vom Bewertungsobjekt entfernt und mit

dem Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ ist eine weitere Anbindung an den internationalen Luftverkehr existent, welcher sich rd. 30 km entfernt befindet.

3.) ausgewählte Städte (/Gemeinden) in der Umgebung:

Xanten (Stadtmitte):	rd. 8 km	Kalkar:	rd. 10 km
Goch:	rd. 20 km	Kleve:	rd. 25 km
Wesel:	rd. 25 km	Kamp-Lintfort:	rd. 30 km
Bocholt:	rd. 30 km	Duisburg:	rd. 55 km
Oberhausen:	rd. 55 km	Krefeld:	rd. 60 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette befinden sich in der in rd. 8,0 km entfernt gelegenen Xantener Innenstadt mit dem Marktplatz und einer Fußgängerzone; Discounter, Fachmärkte, etc. sind überwiegend in den Gewerbegebieten (u. a. Sonsbecker Straße, Entfernung rd. 7,5 km) aufzufinden.

Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind innerhalb des Xantener Ortsteil „Vynen“ lediglich in äußerst geringfügigem Umfang existent.

3.4. Schulische Versorgung

Das Schulsystem der Stadt Xanten bietet alle wichtigen Schulformen wie Grundschulen, eine Gesamtschule, Realschulen und ein Gymnasium. Die schulischen Angebote werden ergänzt durch eine Sonderschule für Lernbehinderte sowie ein Berufskolleg. Der Bereich der Erwachsenenbildung wird über den Volkshochschulzweckverband Alpen - Rheinberg - Sonsbeck - Xanten abgedeckt. Des Weiteren existieren vierzehn Kindergärten bzw. Kindertageseinrichtungen, welche sich über das gesamte Xantener Stadtgebiet verteilen.

In der näheren Umgebung (Umkreis von rd. 500 m – 800 m) im Stadtteil „Vynen“ befinden sich zwei Kindergärten (DRK Kindergarten „Hoppetosse“ und Katholischer Kindergarten „St. Marin Vynen“). Während im benachbarten Stadtbezirk/Stadtteil „Marienbaum“ ein Teilstandort der „Viktor-Grundschule“ gelegen ist (Entfernung ca. 3 km) sind alle weiteren schulischen Angebote im Xantener Innenstadtbereich als auch den benachbarten Städten und Gemeinden (Kalkar, Rees, etc.) ansässig.

3.5. Grundstücksform und -größe

Das verfahrensgegenständliche Grundstück befindet sich im Xantener Stadtbezirk „Vynen/Obermörnter“, im Randbereich des Siedlungskernbereichs des Ortsteils „Vynen“ und umfasst das Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Vynen, Flur 7, Flurstück 81“. Es ist dreieckig zugeschnitten, weist eine Größe von 1.201 m² auf und grenzt südlich auf einer Länge von rund 70,7 m an die öffentliche Verkehrsfläche „Marienbaumer Straße“ an.

Die baulichen Anlagen bestehen im Wesentlichen aus einem freistehenden Einfamilienwohnhaus (1) mit angrenzenden Überdachungen (2) und Nebengebäuden (3-7).

Das Wohngebäude (1) weist einen annähernd quadratischen Grundrisszuschnitt auf und ist mit einem parallelen Abstand von etwa 5,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze sowie im Mittel rd. 13,9 m zur nordöstlichen Grundstücksgrenze positioniert.

Rückwärtig und nordöstlich schließen sich dem Wohnhaus mehrere Überdachungen (2) an, davon eine unregelmäßig sowie zwei rechteckig zugeschnitten, welche jeweils in einfacher Bauweise

errichtet und als Terrassenüberdachungen genutzt werden.

In einem parallelen Abstand von etwa 3,0 m nordöstlich des Wohnhauses befindet sich eine ehemalige PKW-Garage (jetzt Büro) (3) mit rückwärtiger Erweiterung/Garagenanbau (4), die im Zuge einer Nutzungsänderung zu Büro- und Verkaufszwecken ausgebaut wurden.

Darüber hinaus ist nordöstlich des zuvor genannten, umgenutzten Nebengebäudes ein rechteckig zugeschnittener, entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze grenztändiger PKW-Carport (5) gelegen, an dessen Rückseite weitere Abstellräume (6) angebaut sind.

Eine PKW-Garage (eingehauster Carport) (7) mit rechteckigem Grundriss ist südwestlich des Wohnhauses angeordnet und war offensichtlich zunächst als reiner Carport konzipiert, bevor er durch das Ergänzen von Außenwänden dreiseitig geschlossen wurde.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und -größe des hier gegenständigen

Grundbesitzes betreffen, als auch ergänzende bauliche Anlagen bzw. Aufbauten wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

Ergänzend wird bezüglich der Lage der vorgenannten Gebäude auf den Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster (Flurkartenausschnitt) verwiesen.

Nicht in der Internetversion enthalten!

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Grundstück

- 1 Einfamilienwohnhaus
- 2 Überdachungen
- 3 ehemalige PKW-Garage (jetzt Büro)
- 4 rückwärtige Erweiterung/Garagenanbau
- 5 PKW-Carport
- 6 Abstellräume
- 7 PKW-Garage (eingehauster Carport)

Ausmaße des Verfahrensgrundstücks

Grundstück	Straßenfrontlänge	maximale Tiefe	Größe
Flurstück 81	70,70 m	33,0 m	1.201 m ²

Gebäudeeinmessung

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.

Grenzverhältnisse

Festgestellte Grenzen^{1.)} sind im Liegenschaftskataster dokumentierte Grundstücksgrenzen, welche im Rahmen eines amtlichen Grenzfeststellungsverfahrens rechtssicher ermittelt, überprüft und dauerhaft abgemarkt worden sind. Ihre eindeutige Lage in der Örtlichkeit ist somit nachgewiesen und stellt sowohl für Grundstückseigentümer als auch für Dritte eine verlässliche Rechts- und Planungssicherheit dar.

Im Rahmen der Grundstücksbewertung – insbesondere bei der Ableitung von Verkehrswerten sowie bei der Ermittlung von Grundsteuerwerten – kommt dem Vorliegen festgestellter Grenzen besondere Bedeutung zu, da hiervon unter anderem die tatsächliche Grundstücksgröße, die eindeutige Abgrenzung zu benachbarten Flächen, die Beurteilung der Bebaubarkeit sowie die Einordnung in die Erschließungssituation abhängen. Sofern Grenzen nicht festgestellt oder streitig sind, können hieraus Unsicherheiten im Hinblick auf Umfang, Nutzung oder rechtliche Zugehörigkeit einzelner Grundstücksteile resultieren, welche im Einzelfall die Ableitung marktgerechter Wertansätze erschweren und unter Umständen risikoinduzierte Abschläge im Rahmen der Wertermittlung erforderlich machen.

Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass geregelte Grenzverhältnisse bestehen und somit weder unklare noch strittige Grundstücksgrenzen vorhanden oder dem Unterzeichnenden bekannt geworden sind. Eine vermessungstechnische Überprüfung der Grundstücksgrenzen wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vorgenommen. Die Darstellungen des amtlichen Liegenschaftskatasters werden als zutreffend und verbindlich zugrunde gelegt, da aus den vorliegenden Unterlagen sowie den örtlichen Feststellungen keine abweichenden Hinweise ersichtlich waren.

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.

3.6. Topografie

Die Oberfläche der verfahrensgenständigen Fläche ist im Wesentlichen eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Die Gebäudevorfläche des Wohnhauses sowie der Nebenanlagen ist überwiegend mit Betonsteinpflaster und teilweise mit Rasengittersteinen befestigt, dient als Zufahrt und Zuwegung und weist lediglich in geringem Umfang gärtnerische Elemente in Form einer Rasenfläche mit Ziersträuchern auf.

Rückwärtig schließt sich ein gefliester Terrassenbereich an, welcher mit mehreren Überdachungen ausgestattet ist und in Teilbereichen mittels einer Außenwand eingehaust wurde.



Gebäudevorfläche

In diesem Grundstücksabschnitt ist ferner eine Teichanlage vorhanden, die gegenwärtig nicht genutzt wird und erkennbar keinen funktionstüchtigen Zustand mehr aufweist.

Nördlich der Garagen- und Carportanbauten schließt zunächst ein gefliester Abschnitt an. In weiterer nördlicher Richtung erstreckt sich anschließend ein Teil der Hausgartenfläche, welche aus einer Rasenfläche mit Sträuchern und zusätzlichen Ziergewächsen besteht.

Südwestlich des Wohnhauses und der Terrassenüberdachung folgt ein weiterer Gartenbereich, der teilweise mit Betonsteinpflaster befestigt ist und sich zur südwestlichen Grundstücksgrenze hin erneut in Form einer Rasenfläche mit Strauch- und Zierbepflanzung fortsetzt. In dem vorgenannten befestigten Bereich ist zudem ein im Erdreich eingelassener Pool angeordnet, der zum Wertermittlungsstichtag keinen Zeitwert mehr aufweist und somit im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren nicht gesondert anzusetzen ist.

Einfriedungen in Form von rd. 2,0 m hohe Hecken entlang der Grundstücksgrenzen als auch Außenbeleuchtungseinrichtungen sind ebenfalls existent.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Außenanlagen eine einfache, individuelle und zweckmäßige Gestaltung aufweisen, sich jedoch gegenwärtig in einem leicht vernachlässigten Zustand befinden und folglich einen entsprechenden Pflegebedarf erkennen lassen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsrün, 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 sowie tragfähiger Baugrund unterstellt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass in den Wertermittlungen eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt wird, wie sie in die **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.



Terrassenbereich



südwestlicher Grundstücksbereich mit Pool



südwestlicher Hausgarten

3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als untypisch einzustufen wären, ließen sich im Rahmen der Ortsbesichtigung am 12. August 2025 nicht feststellen.

Ferner verbleibt festzustellen, dass es sich beim angrenzenden öffentlichen Straßengelände „Marienbaumer Straße“ zwar um die Ortsausgangsstraße (Kreisstraße K10) des Ortsteils „Vynen“ handelt, die im direkten Umfeld des Bewertungsobjekts mit einer innerörtlichen Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h ausgewiesen ist. Aufgrund der ländlich geprägten Umgebung zeigt sich jedoch kein überdurchschnittlich starkes Verkehrsaufkommen.

Auch die ausgewertete Umgebungslärmkarte des Landes Nordrhein-Westfalen bestätigt dieses Bild und weist keine abweichenden oder zusätzlichen, für die Wertermittlung relevanten Lärmeinwirkungen aus.

Ein besonderer wertmindernder immissionsbedingter Einfluss im Sinne des § 8 ImmoWertV 21 liegt folglich nicht vor.

3.9. Erschließung

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

Die Erschließung des zu betrachtenden Areals erfolgt über das öffentliche Straßengelände „Marienbaumer Straße“, bei dem es sich um eine noch dem innerörtlichen Geschwindigkeitsbereich zuzuordnende Verkehrsfläche (Kreisstraße K 10) mit asphaltierter Fahrbahnoberfläche handelt. Im Bereich des Bewertungsobjekts bestehen beidseitig plattierte Gehwege mit Hochborden, während sich der Gehweg in westlicher Richtung zum Ortsausgang nur noch auf der vom Bewertungsobjekt abgewandten Straßenseite fortsetzt. Markierte Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind nicht vorhanden. Ferner sind Straßenbeleuchtung auf der vom Bewertungsobjekt abgewandten Straßenseite in dem für eine innerörtliche Straße üblichen Umfang existent.

Die Stadt Xanten teilte in ihrem Schreiben (Straßenanliegerbescheinigung) vom 19. November 2025 bezüglich des beitragsrechtlichen Zustandes des Bewertungsgrundstücks folgendes mit:

- Das verfahrensgegenständliche Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße, die als eine vorhandene Straße i. S. d. § 242 Abs. 1 BauGB anzusehen ist. (Kreisstraße K 10)
- Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff. BauGB sind für die erstmalige, endgültige Herstellung der Erschließungs- bzw. Straßenanlage nicht (mehr) zu entrichten.
- Straßenausbaubeiträge gem. §§ 8 und 8a KAG NRW für einen zurückliegenden Ausbau der Straßenanlage sind nicht (mehr) zu entrichten.
- Einmalige Kanalanschlussbeiträge gem. § 8 KAG NRW für die Herstellung/Erweiterung der örtl. Abwasseranlage (Kanalisation) sind bereits in der Vergangenheit entrichtet worden.

Darüber hinaus teilte die Stadt Xanten unter dem Punkt „Sonstige Bemerkungen“ mit, dass derzeit keinerlei Überlegungen oder Planungen zur Durchführung einer betragspflichtigen Kanalbau- oder Straßenausbaumaßnahme bestehen.

Aufgrund der o. g. Sachstandsmittteilung der Stadt Xanten ist der Bodenwertermittlung zum Wertermittlungsstichtag der beitragsfreie Wert zugrunde zu legen.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege“ der Stadt Xanten vom 27. März 2025 befindet sich das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung : Vynen	Flur : 7
Flurstück : 81	Lage : Marienbaumer Straße 22 46509 Xanten

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB

Die Stadt Xanten hat die Begrenzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich Vynen festgelegt und gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung (Innenbereichssatzung) mit Rechtskraft vom 28. Oktober 1981 beschlossen.

Demnach befindet sich die Verfahrensfläche überwiegend im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb dieses Teilbereichs ist somit gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen:

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Xanten ist der verfahrensgegenständige Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

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 (formelle und materielle Rechtmäßigkeit). Ferner wird unterstellt, dass brandschutztechnische, brandschutzrechtliche als auch anderweitige Missstände grundsätzlich nicht bestehen.

Ergänzend ist festzuhalten, dass die der Gutachtenerstellung zugrunde liegenden Auszüge aus der Bauakte der Stadt Xanten keine Baugenehmigung für die als PKW-Garage (7) genutzte, durch das Einziehen von Außenwänden eingehauste Carportkonstruktion enthalten. Für die nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird die Möglichkeit einer nachträglichen bauordnungsrechtlichen Legalisierung unterstellt. Die hierfür voraussichtlich erforderlichen Aufwendungen werden pauschaliert ermittelt und wertmindernd berücksichtigt.

Die wertrelevante Berücksichtigung erfolgt aufgrund verfahrensbedingter Erfordernisse im Rahmen der "besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (b. o. G.)^{1.)}" und somit erst im Rahmen der jeweiligen Ableitung der Verfahrenswerte.

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 Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampf-eisenbahnen. Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmal-liste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrs-wertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

Belange des Denkmalschutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksich-tigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmalschützer im Spannungsfeld zwischen der als not-wendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (Öffent-liche-, 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 Denkmal-schutz.

Die Stadt Xanten, Fachbereich „Stadtplanung, Bauen und Denkmalschutz, Untere Denkmalbehörde“ teilte am 26. März 2025 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 (2) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) handelt. Ferner wurde mitgeteilt, dass sich die zu bewertende Liegenschaft nicht in einem so genannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet. Für das verfahrensgegenständliche Grundstück besteht derzeit auch kein konkreter Bodendenkmalverdacht.

Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand innerhalb die-ses Gutachtens zugrunde gelegt.

4.4. 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, We-gerechte, 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 Baulasten-verzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

1.) Siehe Fußnote 1.) auf Seite 25 dieses Verkehrswertgutachtens.

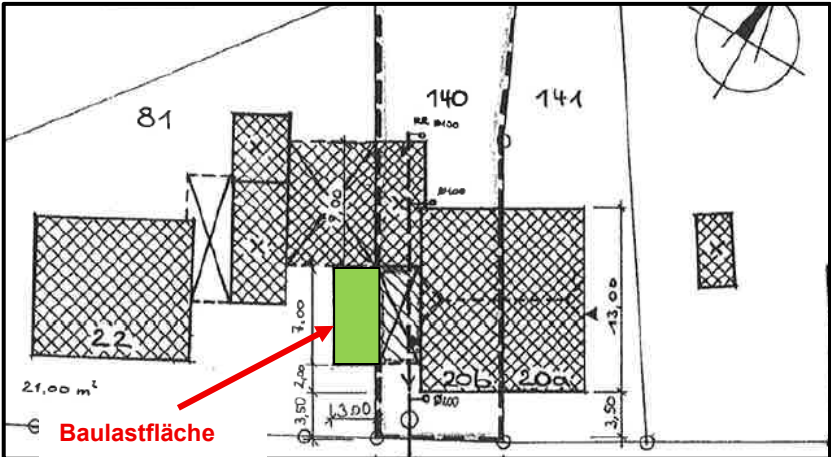
Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet daher den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Die Begünstigten haben auch keinen Nutzungsanspruch. Eine Duldungspflicht entsteht daher erst durch zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen in Form einer Grunddienstbarkeit (vgl. BGH-Urteil vom 08.07.1983, V ZR 204/82).

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

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 27. Mai 2024 der Stadt Xanten, Fachbereich „Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege“, Sachgebiet „Bauordnung“, ist zu Lasten der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung : Vynen	Flur : 7
Flurstück : 81	Lage : Marienbaumer Straße 22 46509 Xanten

folgende Eintragungen verzeichnet:

Baulastenverzeichnis von: Xanten	Baulastenblatt Nr. 1059	Seite: 1
Grundstück: Marienbaumer Straße 22		
Gemarkung: Vynen	Flur: 7	Flurstück: 81
Ifd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	2	3
	<p>Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. gemäß § 7 (1) BauO NW für den auf dem Flurstück 140 zu errichtende Gebäude eine Abstandsfläche zu übernehmen. Die Abstandsfläche erstreckt sich über eine Länge von 7,00 m und eine Breite von 3,00 m entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Flurstück 81. 2. Die Baulastfläche ist von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und darf nicht auf die für dieses Grundstück erforderlichen Abstände und Abstandsflächen angerechnet werden. <p>eingetragen am: 02.12.2002</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">Lageplan zu Baulasteintragung</p>	<p>1532/02</p> <p>Herr xxx XXX</p>

Bedeutung der Baulast innerhalb der Verkehrswertermittlung

Bei der vorliegenden Baulasteintragung handelt es sich um eine sogenannte „Abstandsflächenbaulast“ im Sinne des § 6 BauO NRW, bei der eine Abstandsfläche auf einem fremden Grundstück als öffentlich-rechtliche Verpflichtung übernommen und entsprechend im Baulastenverzeichnis dokumentiert wurde.

Abstandsflächen bezeichnen im bauordnungsrechtlichen Sinne jene abstrakten Flächen vor den Außenwänden eines Gebäudes, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Sie dienen vorrangig der Sicherstellung ausreichender Belichtung, Belüftung und des Brandschutzes sowie dem Erhalt angemessener sozialer Abstände zwischen benachbarten baulichen Anlagen.

Grundsätzlich sind Gebäude so auf einem Grundstück zu positionieren, dass sich die jeweils erforderlichen Abstandsflächen ausschließlich innerhalb desselben befinden. Eine Ausdehnung über Grundstücksgrenzen hinaus ist lediglich dann zulässig, wenn die betreffende Fläche entweder an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen angrenzt oder durch eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert ist. Zudem sind innerhalb von Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 8 BauO NRW bestimmte bauliche Anlagen – insbesondere Garagen, Carports, Abstellräume und vergleichbare Nebenanlagen – zulässig und entfalten bis zu einer grenzständigen bzw. grenznahen Länge von 9,0 m entlang einer Grenze keine Abstandsfläche.

Im nordöstlich an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Grundstück „Gemarkung Vynen, Flur 7, Flurstück 140“, welches nicht verfahrensgegenständig ist, wurde durch die Errichtung eines PKW-Carports eine Abstandsfläche ausgelöst. Die damit verbundene Abstandsflächenbaulast erstreckt sich gemäß dem „Lageplan zur Baulasteintragung“ über die dort grün markierte Fläche in einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 7,00 m, sodass eine Größe von insgesamt 21,00 m² entsteht. Die Abstandsfläche liegt vollständig auf dem Bewertungsgrundstück und stellt damit eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung dar, welche die bauliche Nutzung innerhalb dieses Bereichs einschränkt.

Gemäß der Fachliteratur als auch der Sprengnetter-Systematik beträgt die Wertminderung für die von der Abstandsflächenbaulast betroffene Teilfläche typischerweise 5 % bis 15 % des Verkehrswerts (objektspezifischer Bodenwert) dieser Fläche, sofern keine weiteren gravierenden Einschränkungen (z.B. erhebliche Verschattung, Einsichtnahme, Lärm) vorliegen. Der Abschlag berücksichtigt die sogenannte „Baulastenverzeichnisbeschmutzung“ und die eingeschränkte Bebaubarkeit. Die konkrete Höhe der Wertminderung hängt wiederum von verschiedenen Faktoren ab:

- Lage und Größe der belasteten Fläche (z.B. Randlage oder zentrale Lage auf dem Grundstück)
- Grad der Nutzungseinschränkung (z.B. vollständiger Ausschluss der Bebauung oder nur Teilfläche betroffen)
- Beeinträchtigungen durch das auf dem Nachbargrundstück errichtete Gebäude (z.B. Verschattung, Einsichtnahme)
- Marktsituation und Wahrnehmung durch potenzielle Käufer

Für die durch die Abstandsflächenbaulast betroffene Teilfläche wird ein wertmindernder Abschlag von **5 %** angesetzt. Dieser Wert liegt am unteren Rand der in der Fachliteratur genannten Bandbreite und wird aufgrund der konkreten Gegebenheiten als sachgerecht bewertet.

Die belastete Fläche liegt im Randbereich des Grundstücks und dient unverändert als Zufahrt zum Carport, sodass ihre Funktion vollständig erhalten bleibt. Eine weitergehende bauliche Nutzung würde bereits aufgrund ihrer Lage nur eingeschränkt in Betracht gekommen.

Zusätzliche Beeinträchtigungen, etwa durch Verschattung, Einsichtnahme oder immissionsbedingte Auswirkungen, sind nicht erkennbar. Die Nutzungsmöglichkeiten der Hauptgarten- und Gebäudezonen bleiben unberührt.

Damit geht die Baulasteintragung lediglich mit einer geringfügigen Einschränkung der baulichen Verwertbarkeit einher und beeinflusst die Wahrnehmung durch potenzielle Erwerber nur in einem untergeordneten Ausmaß. Vor diesem Hintergrund ist der Ansatz eines pauschalen Abschlags von **5 %** als marktgerecht und angemessen einzustufen.

Ergänzend ist vor dem Hintergrund der beleihungsrechtlichen Erschwernis eine pauschale Wertminderung zu berücksichtigen, welche den marktüblichen Sicherheitsabschlag abbildet, den Kreditinstitute bei bestehenden Baulasteintragungen regelmäßig einkalkulieren. Die wirtschaftliche Relevanz dieser Einschränkung ist zwar gering, führt jedoch erfahrungsgemäß zu leicht reduzierten Beleihungswerten und wirkt sich damit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertmindernd aus.

Um diese mittelbare Beeinträchtigung der Marktgängigkeit sachgerecht abzubilden, wird ein zusätzlicher pauschaler Abschlag von **500 €** angesetzt. Die Höhe des Abschlages trägt dem Umstand Rechnung, dass die Baulasteintragung keine nennenswerte Einschränkung der tatsächlichen Nutzung oder der baulichen Entwicklung verursacht, jedoch aufgrund ihres formalen Fortbestandes eine geringfügige wertrelevante Belastung darstellt, die sowohl von potenziellen Erwerbern als auch von Finanzierungsinstituten bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt wird.

Ermittlung der Wertminderung

Objektspezifischer Bodenwert:	99,65 €/m ²
Größe der Baulastfläche:	21,00 m ²
wertmindernder Abschlag:	5,00 %
ergänzender Abschlag aufgrund der Existenz der Baulast:	500,00 €
Wertminderung: 99,65 €/m ² x 21,00 m ² x 5,00 %	= 104,63 €
ergänzender Abschlag aufgrund der Existenz der Baulast:	+ 500,00 €

Wertminderung insgesamt:	604,63 €
	rd. 600,00 €

Die wertrelevante Berücksichtigung erfolgt aufgrund verfahrensbedingter Erfordernisse im Rahmen der "besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (b. o. G.)^{1.)}" und somit erst im Rahmen der jeweiligen Ableitung der Verfahrenswerte.

1.) Siehe Fußnote 1.) auf Seite 25 dieses Verkehrswertgutachtens.

§ 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.

4.5. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 12. August 2025 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 innerhalb dieses Gutachtens unterstellt.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Die ehemalige PKW-Garage (jetzt Büro) (3), nebst rückwärtiger Erweiterung/Garagenanbau (4) und die Abstellräume (6) nördlich des Carports unterliegen einer gewerblichen Nutzung in der Form eines Büroraumes nebst Nebenräumen.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör wurden im Rahmen der Ortsbesichtigungen **nicht** festgestellt bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen auch nicht festgestellt werden.

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.4. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Überbauten oder Eigenüberbauten

Weder die vorliegenden Unterlagen noch die durchgeführten Ortsbesichtigungen ergaben Hinweise auf das Bestehen von Überbauten oder Eigenüberbauten.

Mietverhältnis

Das verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen werden vom Eigentümer selbst genutzt, so dass Mietverhältnisse nicht bestehen bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt sind.

Denkmalschutz

Siehe hierzu „4.3. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Altlasten

Siehe hierzu „4.5. Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Objektanschrift

Die postalische Objektanschrift ist mit den Angaben im Bestandsverzeichnis des vorgelegten Grundbuchauszuges übereinstimmend.

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Bei den im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens zu beurteilenden baulichen Anlagen handelt es sich im Wesentlichen um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus (1) mit angrenzenden Überdachungen (2) sowie eine ehemalige PKW-Garage (jetzt Büro) mit rückwärtiger Erweiterung bzw. Garagenanbau (3) und (4), einen PKW-Carport mit rückseitig angeordneten Abstellräumen (5) und (6) als auch um eine als PKW-Garage genutzte, durch bauliche Ergänzungen eingebaute Carportkonstruktion (7), wie folgt:

allgemeine und statistische Angaben

Einfamilienwohnhaus (1):

- Massivbauweise
- 1 ½-geschossig
- vollständig unterkellert
- Krüppelwalmdachkonstruktion
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- **Baujahr: 1987**

Überdachungen (2)

- Massivbauweise/Holzkonstruktion
- 1-geschossig
- Flachdach
- nicht unterkellert
- **Baujahr: 2005**
(Entsprechend ausgewerteter Luftbilddaufnahmen wurden die Überdachungen weitgehend zwischen 2001 und 2009 errichtet, so dass ein mittleres Baujahr von 2005 zugrunde gelegt wird.)

PKW-Garage (3) u. Erweiterung (4): (jetzt Büro)

- Massivbauweise
- 1-geschossig
- Flachdach
- nicht unterkellert
- **Baujahr: 1987, Erweiterung: 1989**

PKW-Carport (5) u. Abstellräume (6):

- Massivbauweise/Holzkonstruktion
- 1-geschossig
- Flachdach
- nicht unterkellert
- **Baujahr: 2000**

PKW-Garage (7):

- Massivbauweise/Holzkonstruktion
 - 1-geschossig
 - Satteldach
 - nicht unterkellert
 - **Baujahr: 2013**
(Entsprechend ausgewerteter Luftbilddaufnahmen wurde das Gebäude zwischen 2011 und 2015 errichtet, so dass ein mittleres Baujahr von 2013 zugrunde gelegt wird.)
-

Das verfahrensgegenständige Grundstück befindet sich im Xantener Stadtbezirk „Vynen/Obermörnter“ umfasst das Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Vynen, Flur 7, Flurstück 81“ und weist eine Größe von 1.201 m² auf. Es ist dreieckig zugeschnitten und im Wesentlichen mit einem Einfamilienwohnhaus nebst vorgenannten Nebengebäuden bebaut.

Das 1½-geschossige sowie regelmäßig zugeschnittene Wohngebäude (1) wurde im Jahre 1987 in konventionelle Massivbauweise errichtet, ist vollständig unterkellert sowie ausnahmslos für eine wohnwirtschaftliche Wohnnutzung konzipiert. Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) ist zeitgemäß als auch funktional gestaltet und weist keine außergewöhnlichen Besonderheiten auf; sogenannte Durchgangsräume^{1.)} bzw. gefangene Räume^{2.)}, welche als solche gesondert zu berücksichtigen wären, sind nicht existent.

Während das Erdgeschoss eine Eingangsdiele, ein Duschbad, ein Gästezimmer, die Küche sowie den Wohn- und Essbereich mit Zugang zur rückwärtigen, überdachten Terrasse beinhaltet, umfasst das Dachgeschoss einen Flur, das Badezimmer und drei Schlafräume. Im Kellergeschoss sind die erforderlichen Funktions- und Nebenräume untergebracht, wobei zwei zusätzliche Räume wohnwirtschaftlich ausgebaut wurden und derzeit als weitere Kinderzimmer genutzt werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die letztgenannten Räume nicht der Wohnfläche zugehörig sind, da es sich dabei nicht um Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW handelt.

Demnach müssen Aufenthaltsräume beispielsweise eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m bzw. mindestens 2,20 m im Dachraum über die Hälfte der Grundfläche sowie ausreichende natürliche Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse (1/8 der Grundfläche als Fensteröffnung) aufweisen. Ferner ist gemäß § 17 BauO NRW ein erforderlicher zweiter Rettungsweg nicht existent, wodurch nach derzeitiger Rechtslage ebenfalls eine Wohnnutzung der Räumlichkeiten im Kellergeschoss auszuschließen ist.

Aus diesem Grund wird für die ausgebauten Räume des Kellergeschosses innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein angemessener Zuschlag als b. o. G.^{1.)} in Anrechnung gebracht, da der Ausbau weder im Ansatz der Normalherstellungskosten (Sachwertverfahren) noch bei der Ermittlung des Rohertrages (Ertragswertverfahren) enthalten ist (da keine Wohnfläche).

Die Hauptgewerke des Einfamilienwohnhauses sind in solider Bauweise und entsprechend den typischen Erstellungsmerkmalen der Bauzeit ausgeführt und werden durch ebenfalls bauzeittypische Ausbaugewerke in durchschnittlicher Qualität ergänzt.

Obwohl regelmäßige Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erkennbar durchgeführt wurden, weist das Einfamilienwohnhaus überdurchschnittliche Abnutzungserscheinungen auf, die durch die Berücksichtigung des Gebäudealters allein nicht hinreichend abgedeckt werden und daher einen zusätzlichen Instandsetzungsbedarf auslösen. Ergänzend wurden im Rahmen der örtlichen Besichtigung weitere Mängel und Schäden festgestellt, die ebenfalls über den üblichen altersbedingten Verschleiß hinausgehen und die Notwendigkeit der genannten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vertiefend untermauern.

Die festgestellten Beeinträchtigungen betreffen weitgehend die Ausbaugewerke und überschreiten deutlich den Umfang der üblichen, in regelmäßigen Abständen anfallenden Schönheitsreparaturen, sodass ein über das Normalmaß hinausgehender Renovierungsbedarf mit einhergehender Beseitigung von Mängel und Schäden besteht. Insgesamt ergibt sich ein Erhaltungszustand, welcher die nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes zwar nicht grundsätzlich infrage stellt, jedoch eine umfassende bauliche Ertüchtigung erforderlich macht, die im Rahmen der Wertermittlungsverfahren sachgerecht zu berücksichtigen ist.

Für die Beseitigung der vorhandenen Missstände wird im Rahmen der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlüssiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne

- | |
|---|
| <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. |
|---|

vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der "Besonders objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)^{1.)}" in Anrechnung gebracht.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

Die überwiegend rückwärtig an das Wohngebäude angrenzenden Überdachungen (2) bestehen aus einer gemischten Konstruktion aus Massiv- und Holzbauteilen, sind funktional ausgeführt, weisen keine außergewöhnlichen Besonderheiten auf und befinden sich in einem insgesamt angemessenen Erhaltungszustand.

Nordöstlich des Wohnhauses ist die ursprünglich im Jahr 1987 in massiver Bauweise errichtete PKW-Garage (3) gelegen, welche im Jahr 1989 um einen rückwärtigen Anbau (4) erweitert wurde. Im Zuge der Nutzungsänderung zu einem Verkaufs- und Büroraum im Jahr 2009 erfolgten geringfügige bauliche Anpassungen als auch eine auf das neue Nutzungskonzept angepasste Erneuerung der Ausbaugewerke.

An das vorgenannte Bauwerk schließt östlich ein im Jahr 2000 in einer gemischten Konstruktion aus Massiv- und Holzbauteilen errichteter PKW-Carport (5) mit rückwärtig angeordneten Abstellräumen (6) an. Im Zuge der Nutzungsänderung im Bereich der ehemaligen Garage wurde eine bauliche Verbindung zu den Abstellräumen geschaffen und die dortige Zwischenwand entfernt, so dass sich die gegenwärtige gewerbliche Nutzung auf die ehemalige PKW-Garage (3) nebst dem rückwärtigen Anbau (4) und die Abstellräume (6) erstreckt. Die Konstruktion weist insgesamt eine weitgehend nutzungsadäquate Qualität und Ausführung auf und erfüllt die für ein derartiges Nebengebäude üblichen funktionalen Anforderungen.

Die südlich des Wohnhauses angeordnete PKW-Garage (7), bei welcher es sich um einen eingehausten Carport handelt, wurde vermutlich im Zeitraum zwischen 2011 und 2015 in einer gemischten Konstruktion aus Massiv- und Holzbauteilen errichtet. Das Bauwerk ist nicht vollständig fertiggestellt, sodass es sachgerecht erscheint, die Bewertung grundsätzlich als Carport vorzunehmen und die Wertansätze lediglich um die bereits ergänzten Bauteile in angemessenem Umfang zu erhöhen.

Ergänzend ist festzuhalten, dass die der Gutachtenerstellung zugrunde liegenden Auszüge aus der Bauakte der Stadt Xanten keine Baugenehmigung für diese bauliche Anlage ausweisen. Vor diesem Hintergrund wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens die Möglichkeit einer nachträglichen Legalisierung unterstellt und die hierfür erforderlichen Aufwendungen wertmindernd berücksichtigt.

1.) § 8 (3) ImmoWertV 21:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Der unbebaute Teil der Verfahrensfläche ist insgesamt einfach, individuell und zweckmäßig gestaltet, befindet sich jedoch gegenwärtig in einen leicht vernachlässigten Zustand. Ferner wird bezüglich der Außenanlagen auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ist – unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten, der Lage im Siedlungsgefüge sowie der erforderlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen – insgesamt als grundsätzlich gegeben einzustufen.

Die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten entsprechen dem üblichen Standard eines freistehenden Einfamilienwohnhauses, sodass eine marktübliche Nachfrage grundsätzlich zu erwarten ist. Gleichwohl beeinflussen die festgestellten Mängel sowie die erforderliche Legalisierung der PKW-Garage (7) insofern, als potenzielle Erwerber diese Aspekte bei der Kaufpreisbildung regelmäßig wertmindernd berücksichtigen.

Auf dem regionalen Immobilienmarkt ist erfahrungsgemäß festzustellen, dass unsanierte oder teilweise instandsetzungsbedürftige Wohnimmobilien grundsätzlich vermarktbar sind, jedoch einen längeren Vermarktungszeitraum und erhöhte Preiszugeständnisse erfordern können. Dieser Effekt verstärkt sich, wenn zusätzlich öffentlich-rechtliche Anforderungen – wie im vorliegenden Fall die nachträgliche bauordnungsrechtliche Legalisierung einer Nebenanlage – einzuhalten sind, deren Erfüllung einen zusätzlichen Prüf- und Kostenaufwand auslöst.

Insgesamt ist daher von einer leicht eingeschränkten, aber weiterhin vorhandenen Marktgängigkeit auszugehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keine grundlegende Verwertungsproblematik begründet, jedoch eine gewisse Preis- und Nachfrageempfindlichkeit sowie mögliche Verlängerungen des Vermarktungsprozesses erwarten lässt.

6.3. Raumprogramme

6.3.1. Wohneinheit

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohngebäudes stellt sich wie folgt dar:

Kellergeschoss: Kellerflur, Hausanschlussraum, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Waschkeller, Heizungskeller und Brennstofflager

Erdgeschoss: Eingangsdiele, Duschbad, Küche, Wohn- und Esszimmer, Gästezimmer und überdachte Terrasse

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

6.3.2. Gewerbeinheit

Das Raumprogramm der gewerblichen Nutzung erstreckt sich auf die ehemalige PKW-Garage (3) nebst dem rückwärtigen Anbau (4) als auch den Abstellräumen (6) und stellt sich wie folgt dar:

Erdgeschoss: Verkauf und Büro, WC, Abstellraum

6.4. Energetische Qualität

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer

Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) in Kraft getreten und hat damit die EnEV, das EnEG sowie das EEWärmeG zusammengeführt und abgelöst.

Das neue und zum 01. Januar 2024 novellierte GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und deren Anlagentechnik (Heizungs-, Kühl- und Lüftungstechnik sowie Warmwasserversorgung), die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen, Regelungen zum Vollzug und Bußgeldvorschriften sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es schreibt demnach vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG). Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Eine Ausweispflicht besteht bei einem Eigentumswechsel infolge einer Zwangsversteigerung nicht. Dies bedeutet, dass in solchen Fällen keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises besteht. Grundlage hierfür ist die Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Der Verzicht auf die Ausweispflicht bei Zwangsversteigerungen ist darauf zurückzuführen, dass der Eigentumsübergang nicht durch einen klassischen Kaufvertrag, sondern durch ein gerichtliches Verfahren erfolgt, wodurch die gesetzlichen Anforderungen an Energieausweise in diesem Kontext entfallen.

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "E" (130 -159 kWh/m² x a) geschätzt.

Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 12. August 2025 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Auszüge aus der Bauakte der Stadt Xanten, 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 bauzeitlichen Ausführung.

6.5.1. Einfamilienwohnhaus (1)

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

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

Kelleraußenwände : ▪ Mauerwerk (Kalksandvollstein-Mauerwerk, etc.)

Abdichtung gegen Erdfeuchte : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine

- Abdichtung gegen Erdfeuchte in bauzeittypischer Ausführung und Qualität existent ist.
- Kellerinnenwände :
 - Mauerwerk (Kalksandvollstein-Mauerwerk, etc.)
 - Mauerwerk (Kalksand-Lochsteinmauerwerk, etc.)
- Außenwände :
 - Mauerwerk (Kalksandvollstein-Mauerwerk, etc.)
- Dämmung der Außenwände : Eine besondere Fassadendämmung ist nicht bekannt; es wird diesbezüglich eine bauzeittypische Ausführung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
- Fassade :
 - Klinkerfassade
- Innenwände :
 - Mauerwerk (Kalksand-Lochsteinmauerwerk, etc.)
 - Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.).
- Dachkonstruktion :
 - Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion
 - 38 ° Dachneigung
- Dacheindeckung :
 - Tonziegel
 - Unterspannbahnen
 - Kaminkopf verschiefert
- Dachentwässerung :
 - Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- Dämmung der Dachflächen : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die oberste Geschossdecke als auch die Dachschrägen im Dachgeschoss hinreichend gedämmt sind und somit keine weiteren energetischen Ertüchtigungen erforderlich sind.
- Geschossdecken :
 - Stahlbetonmassivdecke
 - Holzbalkendecke oberhalb des Dachgeschosses
- Geschosstreppen : Treppe zum Kellergeschoss:
 - Stahlbetontreppe
 - Tritt- und Setzstufen mit Fliesenbelag
 - einseitiger HolzhandlaufTreppe zum Dachgeschoss:
 - Stahlbetontreppe
 - Tritt- und Setzstufen mit Fliesenbelag
 - schmiedeeisernes Geländer
 - Handlauf nicht existentKelleraußentreppe (führt zur PKW-Garage):
 - Stahlbetontreppe
 - Tritt- und Setzstufen mit Schutzanstrich

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“ dieses Verkehrswertgutachtens.)

Elektro-Installation :

- Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in bauzeittypischer Qualität und Ausführung
- Feuchtrauminstallation im Kellergeschoss
- teilweise Unterputzinstallation im Kellergeschoss (Leitungsführung hinter Holzverkleidungen)

Heizungsanlage :

- Pallets-Heizkessel der Firma „Schallenberg“, Baujahr: 1997, im Kellergeschoss
- integrierter Warmwasserspeicher (Fassungsvermögen: 175 l)
- weitgehend Flachheizkörper mit Thermostatventil
- Sprossenheizkörper in Leiterform nebst Thermostatventil im Duschbad

In diesem Zusammenhang wird bezüglich der Heizungsanlage auf folgendes hingewiesen:

Nach der derzeit geltenden Rechtslage unterliegt eine mit Holzpellets betriebene Feuerungsanlage – anders als ein fossiler Standard- oder Konstanttemperaturkessel – keiner altersabhängigen Austauschpflicht nach § 72 GEG. Eine Verpflichtung zur Erneuerung ergibt sich im Wesentlichen nur dann, wenn die Anlage die emissionsschutzrechtlichen Anforderungen der 1. BImSchV nicht (mehr) einhält oder eine entsprechende behördliche Verfügung (Nachrüstung, Beschränkung oder Stilllegung) ergangen ist. Allein aus dem Baujahr 1997 lässt sich daher keine zwingende öffentlich-rechtliche Austauschpflicht der vorhandenen Pelletheizung herleiten.

Warmwasseraufbereitung :

- zentral über die Heizungsanlage

Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.

Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.

Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.

Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.

Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen nach dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.

Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei. Die Türöffnungen sind 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 :
 - übliche Installationen zum Anschluss einer Spüle etc.

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 :
 - weitgehend Fliesenbelag
 - bauzeittypische Ausführung und Qualität
- Wandbeläge :
 - Putz (Rauputz) mit deckendem Farbanstrich
 - individuelle Tapetenbeläge
 - Wandfliesenspiegel in der Küche
 - deckenhohe Wandfliesenbeläge im Duschbad und im Badezimmer
 - Fugenglattstich mit Farbanstrich im Kellergeschoss
 - Putz mit Farbanstrich im Kellergeschoss
 - Profilholzverkleidungen in den wohnwirtschaftlichen ausgebauten Kellerräumen
- Deckenbeläge :
 - Putz mit Farbanstrich
 - Dekorrasterdecken
 - Holzverkleidungen
 - Sichtbeton mit Farbanstrich im Kellergeschoss
 - Putz mit Farbanstrich im Kellerflur
 - Raufasertapeten mit deckendem Farbanstrich
 - Profilholzverkleidungen in den wohnwirtschaftlichen ausgebauten Kellerräumen
- Fenster :
 - Metallfenster mit Einfachverglasung und Lochblech im Kellergeschoss
 - Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung im Kellergeschoss
 - Kunststofffenster in ein- und zweiflügliger Ausführung in den Wohngeschossen
 - Strukturverglasung im Badezimmer und im Duschbad
 - ein- und zweiflüglige Fenstertürelemente aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung zur Terrasse
- Rollladen :
 - weitgehend Kunststoffaußenrollladen
 - Handgurt und Gurtwickler
- Türen : Hauseingangstüre:
 - kunststoffbeschichtete Aluminiumrahmentüre mit Kunststofffüllung und Lichtausschnitt
 - feststehendes Seitenteil in baugleicher Ausführung

Kelleraußentüre:

- kunststoffbeschichtete Röhrenspantüre mit Stahlzarge
- Kunststoffdrückergarnitur

Innentüren:

- bauzeitypische Röhrenspantüren mit Holzzarge
- bauzeitypische Drückergarnituren
- Stahlblechtüre zum Heizungskellerraum und zum Brennstofflager

Sanitärinstallation

: Duschbad:

- Stand-WC mit Kunststoffspülkasten
- Waschtisch mit Einhebelmischbatterie
- bodengleiche Dusche mit Einhebel-Mischbrausebatterie

Badezimmer:

- Stand-WC mit keramischem Spülkasten
- Waschtisch mit Einhebelmischbatterie
- Badewanne mit Einhebel-Mischbrausebatterie
- Dusche mit Einhebel-Mischbrausebatterie

6.5.1.4. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile

- :
 - 5 Kellerlichtschächte
 - Kelleraußentreppe

6.5.1.5. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen :

- nicht existent

6.5.2. Überdachungen (2)

Fundament/Gründung

: Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischen Ausführungen sowie Bodenplatten aus Stampfbeton, ebenfalls massiv (sowie bewehrt), gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischen Ausführungen.

Tragwerkskonstruktion

- :
 - Mauerwerk (sofern vorhanden)
 - teilweise mit Kunststofffenster
 - Holzpfiler bzw. Holzkonstruktion

Fassade

- :
 - Klinkerfassade
 - Bruchsteinplatten

Dachkonstruktion

- :
 - leicht geneigtes Flachdach

Dacheindeckung

- :
 - Bitumenbahnen

Bodenbelag

- :
 - Fliesen

Besondere Bauteile

- :
 - nicht existent

Besondere Einrichtungen

- :
 - nicht existent

6.5.3. PKW-Garage (3) u. Erweiterung (4)

6.5.3.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament/Gründung : Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie Bodenplatten aus Stampfbeton, ebenfalls massiv (sowie bewehrt), gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.
- Außenwände : ▪ Mauerwerk (Kalksandvollstein-Mauerwerk, etc.)
- Fassade : ▪ Klinkerfassade
- Innenwände : ▪ Mauerwerk (Kalksandvollstein-Mauerwerk, etc.)
- Dachkonstruktion : ▪ Flachdach
- Dacheindeckung : ▪ Bitumenbahnen
- Dachentwässerung : ▪ Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff

6.5.3.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

- Elektro-Installation : ▪ Steckdosen und Beleuchtungseinrichtungen
▪ Unterputzinstallation
- Beheizung : ▪ zentral über die Heizungsanlage des Wohnhauses
▪ Flachheizkörper mit Thermostatventil
- Lüftung : ▪ Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Fußboden : ▪ Laminat
▪ Fliesenbelag (WC)
- Wandbehandlung : ▪ Zementputz mit Farbanstrich
- Deckenbehandlung : ▪ Gipskartonplatten mit Farbanstrich
▪ Rasterdecke mit Mineralfaserplatten
- Fenster : ▪ Kunststofffenster mit Zweischiebenisolierverglasung
- Türe : ▪ Stahlblechtüren
▪ Kunststoffblocktüre mit Vollglasfüllung straßenseitig
- Sanitäre Einrichtungen : ▪ Stand-WC mit Kunststoffspülkasten
▪ Waschtisch mit Eingriffarmatur

6.5.3.3. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile : ▪ nicht existent

6.5.3.4. Besondere Einrichtungen

- Besondere Einrichtungen : ▪ nicht existent

6.5.4. PKW-Carport (5) u. Abstellräume (6)

6.5.4.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament/Gründung : Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie Bodenplatten aus Stampfbeton, ebenfalls massiv (sowie bewehrt), gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.
- Außenwände : ▪ Mauerwerk (Kalksandvollstein-Mauerwerk, etc.)
- Fassade : ▪ Klinkerfassade
- Dachkonstruktion : ▪ Flachdach
▪ Holzbalkenlage
- Dacheindeckung : ▪ Bitumenbahnen
- Dachentwässerung : ▪ Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff

6.5.4.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

- Elektro-Installation : ▪ Steckdosen und Beleuchtungseinrichtungen
▪ Feuchtrauminstallation im Bereich des Carports
▪ Unterputzinstallation im Bereich des Abstellraumes
- Beheizung : ▪ nicht beheizt
- Lüftung : ▪ Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Fußboden : ▪ Betonsteinpflaster im Bereich des Carports
▪ Teppichbelag im Bereich des Abstellraumes
- Wandbehandlung : ▪ Zementputz mit Farbanstrich im Bereich des Abstellraumes
- Deckenbehandlung : ▪ Gipskartonplatten mit Farbanstrich
- Fenster : ▪ Kunststofffenster mit Zweischiebenisolierverglasung
- Türe : ▪ Stahlblechtüre

6.5.4.3. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile : ▪ nicht existent

6.5.4.4. Besondere Einrichtungen

- Besondere Einrichtungen : ▪ nicht existent

6.5.5. PKW-Garage (7)

- Fundament/Gründung : Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden

Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie Bodenplatten aus Stampfbeton, ebenfalls massiv (sowie bewehrt), gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.

- Tragwerkskonstruktion :
 - Holzkonstruktion
 - Mauerwerksausfachungen (offensichtlich nicht tragende Elemente)
- Fassade :
 - nicht vorhanden
- Dachkonstruktion :
 - Satteldach
- Dacheindeckung :
 - Kunststoffplatten in Pfannenoptik
- Bodenbelag :
 - nicht vorhanden
- Wandbelag :
 - Holzverkleidung
- Besondere Bauteile :
 - nicht existent
- Besondere Einrichtungen :
 - nicht existent

6.5.6. Außenanlagen

- Außenanlagen :
 - versiegelte Flächen
 - Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Einfriedungen
 - Pool (kein Zeitwert mehr gegeben)
 - Außenbeleuchtungseinrichtungen
 - etc.

6.5.7. Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden

6.5.7.1. Einfamilienwohnhaus (1)

Baumängel, Bauschäden,

Zustandsbesonderheiten : Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden am Wohnhaus eine leichte Überalterung sowie überdurchschnittliche Abnutzungserscheinungen an den Ausbaugewerken (Wand-, Boden-, Deckenbeläge, sanitäre Einrichtungen etc.) festgestellt, deren Umfang über die üblichen Gebrauchsspuren einer Liegenschaft hinausgeht und folglich durch die alleinige Berücksichtigung des Gebäudealters innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren nicht erfasst wird.

Dieses ist unter anderem dadurch begründet, dass die altersbedingte Wertminderung turnusgemäß eine normale Instandhaltung sowie angemessene Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen unterstellt, welche im vorliegenden Bewertungsfall zwar in geringfügigem Umfang durchgeführt wurden, deren Wirkung jedoch durch die fortlaufende Nutzung weitgehend überlagert und teilweise vollständig aufgehoben worden ist.

Zudem weist die bauliche Anlage Mängel und Schäden wie folgt auf (keine abschließende Auflistung):

- defektes Fenster im Kellergeschoss
- erneuerungsbedürftiger Sprossenheizkörper im Duschbad
- fehlender Handlauf im Bereich der Geschosstreppe zum Dachgeschoss
- defekte Türen
- erneuerungsbedürftige Türe von der Terrasse zum Hausgarten
- sonstige Kleinreparaturen
- etc.

Bedingt durch den erheblichen Umfang der vorgenannten Missstände wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens auf eine Einzelaufstellung der wertmindernden Zustandsbesonderheiten verzichtet; eine abschließende Auflistung ist im vorliegenden Fall nicht möglich und kann auch vom Wertermittlungssachverständigen nicht gefordert werden. Hierfür sind besonders qualifizierte Gutachter/innen notwendig, welche mit der Erstellung eines sogenannten Bauschadensgutachten, in deren Rahmen bei Bedarf auch Bauteilöffnungen durchgeführt werden, beauftragt werden.

Diesseits wird empfohlen, die Aufwendungen für die durchzuführenden Baumaßnahme aufgrund eines Modernisierungs-/Sanierungsplanes, indem gleichfalls individuelle Vorstellungen Berücksichtigung finden, mittels konkreter Kostenvoranschläge zu ermitteln, um den innerhalb dieses Gutachtens in Anrechnung gebrachten Pauschalabschlag entsprechend zu modifizieren.

Ein Risikoabschlag, welcher bei derartig baulichen Anlagen von potentiellen Interessenten oftmals bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes berücksichtigt wird, wird innerhalb der Wertfindung dieses Gutachtens nicht in Anrechnung gebracht. Dieses ist dadurch begründet, dass einerseits ein bezifferter Risikoabschlag nicht plausibel zu begründen ist und andererseits sich die individuellen Gegebenheiten eines Interessenten ebenfalls auf die Höhe eines derartigen Abschlages auswirken.

Im Rahmen der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens werden, soweit marktüblich, die vorhandenen Missstände einschließlich der Änderung des Raumprogramms (Nutzung als Einfamilienwohnhaus) mittels eines pauschalen Abschlages auf der Grundlage wohn-/nutzflächenbezogener Modernisierungs- und Instandsetzungskosten i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 berücksichtigt. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

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

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer

Grundstückswertermittlung übersteigen. **Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten bzw. um ein Bodengutachten.**

Ferner wurde das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell und zu keinem Zeitpunkt zerstörerisch besichtigt bzw. untersucht; Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.

6.5.7.2. Nebengebäude (2) – (7)

Baumängel, Bauschäden,
Zustandsbesonderheiten :

Die Nebengebäude weisen lediglich einzelne, überwiegend untergeordnete Mängel sowie im Bereich der PKW-Garage (7) einen noch nicht vollständig hergestellten Ausführungszustand auf. Diese Unzulänglichkeiten beeinträchtigen die Nutzbarkeit nur geringfügig und werden innerhalb der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren bereits bei den Wertansätzen sachgerecht berücksichtigt. Eine weitergehende detaillierte Erfassung sämtlicher Missstände ist daher entbehrlich, da hieraus keine zusätzlichen wertrelevanten Erkenntnisse zu erwarten sind. Auf einen ergänzenden Abschlag im Sinne des § 8 ImmoWertV 21 wird folglich verzichtet, um Doppelansätze innerhalb der Bewertung zu vermeiden. Damit ist gewährleistet, dass die vorhandenen baulichen Unzulänglichkeiten innerhalb der Bewertung vollständig, jedoch nicht **überproportional** berücksichtigt werden und die Ableitung der Verfahrenswerte methodenkonform erfolgt.

6.5.7.3. Abschließende Anmerkung

Anmerkung:

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

7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN

7.1. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 12. August 2025 mit ergänzendem örtlichem Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) sowie ergänzend für die Ermittlung von Grundrissbesonderheiten (hier: Außenwohnbereich) die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, da die erstgenannte Verordnung nur wenige der bei Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst.

Erdgeschoss

1.) Eingangsdiele:	2,70 m	x	2,00 m					
	+	4,34 m	x	1,21 m				
		+	1,10 m	x	0,49 m	=	11,19 m ²	x 1,00 = 11,19 m ²
2.) Duschbad:	1,05 m	x	2,68 m	=	2,81 m ²	x 1,00	=	2,81 m ²
3.) Küche:	3,21 m	x	4,34 m	=	13,93 m ²	x 1,00	=	13,93 m ²
4.) Wohn- und Esszimmer:	4,62 m	x	4,52 m					
	+	5,96 m	x	4,99 m	=	50,62 m ²	x 1,00	= 50,62 m ²
5.) Gästezimmer:	2,885 m	x	3,885 m	=	11,21 m ²	x 0,97	=	10,87 m ²

Dachgeschoss:

6.) Flur:	3,135 m	x	1,135 m	=	3,56 m ²	x 0,97	=	3,45 m ²
7.) Badezimmer:	3,15 m	x	2,885 m	=	9,09 m ²	x 0,97	=	8,82 m ²
8.) Kinderzimmer 1:	3,65 m	x	4,51 m	=	16,46 m ²	x 0,97	=	15,97 m ²
9.) Elternzimmer:	3,685 m	x	5,76 m					
	+	0,50 m	x	1,125 m	=	21,79 m ²	x 0,97	= 21,13 m ²
10.) Kinderzimmer 2:	4,185 m	x	4,885 m	=	20,44 m ²	x 0,97	=	19,83 m ²

Wohnfläche ohne Terrasse = 158,62 m²

11.) Terrasse:	6,00 m	x	6,60 m					
	+	4,93 m	x	4,41 m	=	61,34 m ²		
anrechenbarer Anteil:	15%	x	158,62 m ²	=	23,79 m ²	x 0,25	=	5,95 m ²
		61,34 m ²	-	23,79 m ²	=	37,55 m ²	x 0,25	
						x 0,40	=	3,75 m ²

Wohnfläche insgesamt = 168,32 m²

Hinweise:

- Die in den Bauzeichnungen enthaltenen Maße stellen Rohbaumaße dar und wurden zur Ermittlung der maßgeblichen lichten Fertigmaße sachgerecht um 3 % (Faktor 0,97) reduziert.
- Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie beträgt die anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche mit einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu 80,0 m² höchstens 12,0 m², bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m² höchstens 15 % dieser Wohnfläche. Die darüberhinausgehende Grundfläche ist bis zu einem wirtschaftlich sachgemäßen Höchstwert, der im Einzelfall festzulegen ist, mit 40 % des Wohnwertfaktors (= 0,25) anzurechnen.

7.2. Nutzflächenberechnung

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 12. August 2025 mit ergänzendem örtlichem Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. In der nachfolgenden Nutzflächenberechnung orientiert sich an der in der regionalen Praxis üblichen Vorgehensweise zur Nutzflächenermittlung und kann daher in Teilen von den Vorgaben der DIN 277 abweichen.

Erdgeschoss

1.) Verkauf u. Büro:	3,05 m	x	13,47 m						
	-	1,40 m	x	1,40 m	=	39,12 m ²	x	1,00	= 39,12 m ²
2.) WC:	1,30 m	x	1,30 m	=	1,69 m ²	x	0,97	=	1,64 m ²
3.) Abstellraum:	6,34 m	x	3,15 m	=	19,97 m ²	x	1,00	=	19,97 m ²
Nutzfläche insgesamt:									= 60,73 m²

7.3. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgenden Werte wurden anhand der vorliegenden Baupläne (bemaßte Bauzeichnungen) ermittelt und teilweise mithilfe des Internetportals „TIM-online“ grafisch bestimmt. Das Internetportal „TIM-online“ ist eine Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen, die über WebMapServices die Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW bereitstellt.

Die Berechnungen weichen in Teilbereichen von den diesbezüglichen Vorschriften der DIN 277 (Ausgabe 2005) ab und sind daher ausschließlich als Grundlage der Wertermittlung heranzuziehen. Die Abweichungen beruhen insbesondere auf wertbezogenen Modifizierungen, die im Rahmen der Verkehrswertermittlung sachgerecht und zulässig sind.

Einfamilienwohnhaus (1):

1.) Kellergeschoss:	9,98 m	x	11,57 m	=	115,47 m ²
2.) Erdgeschoss:	10,05 m	x	11,64 m	=	116,98 m ²
3.) Dachgeschoss:	10,05 m	x	11,64 m	=	116,98 m ²
BGF "Einfamilienwohnhaus (1)"					= 349,43 m²

Überdachung (2)

1.) Erdgeschoss:	graphisch ermittelt	=	97,50 m ²	
BGF "Überdachung (2)"				= 97,50 m²

PKW-Garage (3) u. Erweiterung (4) (jetzt Büro+Verkauf):

1.) Erdgeschoss:	graphisch ermittelt	=	59,00 m ²	
BGF "PKW-Garage (3) u. Erweiterung (4) (jetzt Büro+Verkauf)"				= 59,00 m²

PKW-Carport (5):

1.) Erdgeschoss: graphisch ermittelt = 37,90 m²

BGF "PKW-Carport (5)" = 37,90 m²

Abstellräume (6):

1.) Erdgeschoss: graphisch ermittelt = 25,30 m²

BGF "Abstellräume (6)" = 25,30 m²

PKW-Garage (7):

1.) Erdgeschoss: graphisch ermittelt = 54,60 m²

BGF "PKW-Garage (7)" = 54,60 m²

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 verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

Bei den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale 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 das mit einem freistehenden **Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage, Carport und weiteren Nebengebäuden** bebaute Grundstück mit der katastertechnischen **Bezeichnung „Gemarkung Vynen, Flur 7, Flurstück 81“**.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen des Einzelfalls - insbesondere unter Berücksichtigung der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021) - ist der Verkehrswert des Bewertungsobjektes sowohl mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) als auch mit dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln.

Diese Vorgehensweise ist dadurch begründet, dass das Objekt einerseits teilweise zur Erzielung von Erträgen genutzt wird, andererseits jedoch überwiegend der persönlichen bzw. zweckgebundenen Eigennutzung dient. Aus diesem Grund ist dem Sachwert im Rahmen der abschließenden Gewichtung ein höherer Anteil beizumessen, da dieses Verfahren die maßgeblichen Preisbildungsmechanismen für eigengenutzte Objektarten zutreffender abbildet.

Die Anteile beziehungsweise das Gewicht der jeweiligen Verfahrensergebnisse ergeben sich aus den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Preisbildungsmechanismen für die betreffende Objektart sowie aus der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren verbundenen Ergebniszuverlässigkeit und der Qualität der zugrunde liegenden Datenlage.

9. BODENWERT

9.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

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

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

Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2025 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

145 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt	• Xanten
Postleitzahl:	• 46509
Gemarkung:	• Vynen
Ortsteil:	• Vynen
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Dorfgebiet
Geschossigkeit:	• I-II
Tiefe:	• 35,0 m
Beitragszustand:	• beitragsfrei
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 befindet sich **weitgehend 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 **insgesamt** für plausibel und dieser 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, Lagemerkmal, 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	= 12.08.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 1
Grundstücksfläche (f)	= 1.201 m ²
Grundstückstiefe (t)	= maximal 33,0 m
Bodenbeschaffenheit	= tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 145,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	12.08.2025	× 1,025	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 148,63 €/m ²	E3
Fläche (m ²)	800	1.201	× 0,894	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,000	
Tiefe (m)	35,0	33	× 1,000	E5
Zuschnitt	regelmäßig	dreieckig, überdurchschnittlich große Straßenfront- länge	× 0,750	E6
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 99,65 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 99,65 €/m ²	
Fläche	× 1.201 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 119.679,65 € <u>rd. 120.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **12.08.2025** insgesamt
120.000,00 €

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		12.08.2025	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2025</u>	
Zeitdifferenz	=	0,61	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>4,17</u>	%/Jahr
insgesamt		2,52	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,025

E2

Obwohl der Flächennutzungsplan der Stadt Xanten für den Bereich des Bewertungsgrundstücks die Nutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ ausweist, entspricht die tatsächliche Nutzung „MD – Dorfgebiet“, sodass insoweit keine Anpassung im Rahmen der Wertermittlung erforderlich ist.

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

Grundsätzlich gilt, dass mit zunehmender Grundstücksgröße zwar der absolute Bodenwert steigt, gleichzeitig jedoch die Nachfrage tendenziell sinkt, was zu einem geringeren relativen Bodenwert führt. Damit steht der relative Bodenwert in einem funktionalen Zusammenhang zur jeweiligen Grundstücksfläche.

Da der vorliegende Bodenrichtwert keine konkrete Flächenangabe enthält, erfolgt die erforderliche

Flächenanpassung auf Grundlage der innerhalb der Bodenrichtwertzone üblichen Grundstücksgrößen. Diese wird für den vorliegenden Fall mit rund 800 m² angesetzt.

Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks auf die Fläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 dargestellten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten, die eine sachgerechte Anpassung des Bodenrichtwertes an flächenbedingte Wertveränderungen ermöglichen.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 22.000

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.201,00 m ²	0,760
Vergleichsobjekt	800,00 m ²	0,850

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,894**

E5

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

E6

unregelmäßiger Zuschnitt:

Im Vergleich zu regelmäßig geschnittenen Grundstücken weisen dreieckige Grundstücksformen typischerweise erhebliche Einschränkungen hinsichtlich der baulichen und funktionalen Nutzbarkeit auf. Die ausgeprägte Zuspitzung der Grundstücksgeometrie führt zu einer reduzierten Anordnungsmöglichkeit für Haupt- und Nebenanlagen, erschwert eine wirtschaftliche Positionierung des Gebäudes und vergrößert den Anteil randständiger, nur eingeschränkt verwertbarer Flächen. Solche Zuschnitte mindern erfahrungsgemäß die Flexibilität der Grundstücksnutzung, beeinträchtigen die gestalterische und technische Ausnutzung der Baufläche und wirken sich regelmäßig nachteilig auf die Nachfrage sowie die marktübliche Wertbildung aus.

Da die Fachliteratur – insbesondere Sprengnetter Immobilienbewertung – keine pauschalen Vorgaben für Zuschläge oder Abschläge bei unregelmäßigen Zuschnitten vorsieht, ist der wertmäßige Einfluss stets sachverständig anhand der konkreten Grundstückssituation zu bestimmen. Unter Berücksichtigung der hier vorliegenden, deutlich ausgeprägten Dreiecksform, der damit verbundenen Einschränkungen bei der baulichen Nutzbarkeit sowie der geringeren funktionalen Verwertbarkeit erscheint ein wertmindernder Abschlag in einer Höhe von 15 % sachgerecht. Dieser Ansatz trägt der tatsächlichen Nutzungsqualität und der marktüblichen Bewertung vergleichbarer Zuschnittsnachteile angemessen Rechnung.

Straßenfrontlänge:

Im Vergleich zu einem Grundstück mit durchschnittlicher Straßenfrontlänge ergeben sich bei Grundstücken mit deutlich größeren Straßenfrontlängen nutzungsbedingte Vor- und Nachteile, welche im Rahmen der Bodenwertermittlung sachgemäß zu berücksichtigen sind. Dabei überwiegen insgesamt die Nachteile wie:

- überproportional großer Anteil an straßenangrenzenden Flächen
- evtl. größerer Verkehrslärm
- höhere Einsichtnahme
- Straßenreinigung
- etc.

Gemäß Fachliteratur (Sprengnetter „Grundstückswertermittlung“) ist bei derartigen Grundstücken ein Wertabschlag von bis zu 10 % vertretbar.

Insgesamt:

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass aufgrund der vorgenannten Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks ein Wertabschlag von insgesamt 25 % für angemessen erachtet wird.

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 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.

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 (1)	Überdachungen (2)	PKW-Ga. (3) u. Erweiterung (4)
Normalherstellungskosten^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	872,00 €/m ² BGF	100,00 €/m ² BGF	574,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis^{2.)}				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	349,43 m ²	97,50 m ²	59,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile^{3.)}	+	4.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	308.702,96 €	9.750,00 €	33.866,00 €
Baupreisindex^{4.)} (BPI) 12.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	582.213,78 €	18.388,50 €	63.871,28 €
Regionalfaktor^{5.)}	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	582.213,78 €	18.388,50 €	63.871,28 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre	40 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		42 Jahre	20 Jahre	22 Jahre
• prozentual		47,50 %	50,00 %	63,33 %
• Faktor	x	0,525	0,5	0,3667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	305.662,23 €	9.194,25 €	23.421,60 €

Gebäudebezeichnung		PKW-Carport (5)	Abstellräume (6)	PKW-Garage (7)
Normalherstellungskosten^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	190,00 €/m ² BGF	365,00 €/m ² BGF	240,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis^{2.)}				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	37,90 m ²	25,30 m ²	54,60 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile^{3.)}	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	7.201,00 €	9.234,50 €	13.104,00 €
Baupreisindex^{4.)} (BPI) 12.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	13.581,09 €	17.416,27 €	24.714,14 €
Regionalfaktor^{5.)}	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	13.581,09 €	17.416,27 €	24.714,14 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		40 Jahre	60 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		15 Jahre	35 Jahre	38 Jahre
• prozentual		62,50 %	41,67 %	24,00 %
• Faktor	x	0,375	0,5833	0,76
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	5.092,91 €	10.158,91 €	18.782,75 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

372.312,65 €

Übertrag	372.312,65 €
-----------------	---------------------

Übertrag		372.312,65 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ^{8.)}	+	20.477,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	392.789,85 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	120.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	512.789,85 €
Sachwertfaktor ^{9.)}	×	0,98
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{10.)}	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	502.534,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)}	-	39.800,00 €
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2025	=	462.734,05 €
	rd.	463.000,00 €

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 auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen sowie ergänzend anhand grafisch ermittelter Maße innerhalb des Internetportals www.tim-online.de 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).

Bei dem Internetportal www.tim-online.de handelt es sich um eine Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW über sogenannte WebMapServices. Die dort erzielbare Genauigkeit ist für den hier anliegenden Zweck ausreichend; für ein Baugenehmigungsverfahren empfiehlt sich jedoch ein örtliches Aufmaß.

Ferner wird diesbezüglich auf „7.3. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

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 (1)

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ Kelleraußentreppe	2.000,00 €
▪ 5 Kellerlichtschächte (5 Stck. x 400 €/Stck)	2.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	4.000,00 €

4.) Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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 Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses unterlag.

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 Unterhaltungszustands 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 Schwimmbekken, parkähnliche Gartengestaltungen, etc. sind mit der Regelbandbreite nicht abgedeckt und führen daher zu gesonderten Wertansätzen.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen prozentualen Anteil vom Gebäudesachwert von 5,5 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
▪ prozentuale Schätzung: 5,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (372.312,65 €)	20.477,20 €
Summe	20.477,20 €

9.) Sachwertfaktor

Für die Ableitung des Sachwertfaktors wird auf die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten und ausgewerteten Marktdaten zurückgegriffen. Die Datengrundlage umfasst 76 Kaufverträge der Jahre 2023 und 2024 über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die hinsichtlich der Baujahresbandbreite, der Grundstücksgrößen und der Kaufpreisspanne eine hinreichende Repräsentativität aufweisen.

Die Auswertung basiert auf vorläufigen Sachwerten nach NHK 2010 unter Anwendung einer linearen Abschreibung, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale.

Die vom Gutachterausschuss abgeleitete Regressionsfunktion beschreibt das Verhältnis von Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert und ermöglicht die Ermittlung eines marktgerechten Sachwertfaktors in Abhängigkeit vom jeweiligen vorläufigen Sachwert.

Unter Verwendung der Regressionsfunktion

$$y = -0,2820 \cdot \ln(vSW) + 4,6889,$$

ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 512.789,85 € ein Sachwertfaktor von

$$y = -0,2820 \cdot \ln(512.789,85) + 4,6889 \approx 0,98.$$

Der anzusetzende marktangepasste Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit diesem Sachwertfaktor.

Trotz des Umstands, dass ein geringfügiger Teil der Fläche einer gewerblichen Nutzung unterliegt, ist die Anwendung dieses Sachwertfaktors sachgerecht. Die Datengrundlage des Gutachterausschusses bezieht sich auf wohnwirtschaftlich geprägte Objektarten, bei denen geringfügige, in das Wohnumfeld integrierte gewerbliche Nutzungsanteile ggf. mit enthalten sind und keinen eigenständigen Markt mit abweichenden Preisbildungsmechanismen begründen.

Das Bewertungsobjekt weist in seiner Gesamtheit eine eindeutige Wohnnutzung auf; der gewerbliche Anteil ist flächenmäßig untergeordnet, führt zu keiner eigenständigen Renditeerwartung und begründet keinen zusätzlichen Risikoaufschlag. Vor diesem Hintergrund bildet der abgeleitete Sachwertfaktor von 0,98 die marktüblichen Preisbildungsmechanismen zutreffend ab und ist für die Bewertung des vorliegenden Objektes als marktgerecht anzusehen.

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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden bzw. sonstigen Missständen, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen/Zustandsbesonderheiten	-36.700,00 €
▪ Einfamilienwohnhaus (1) (siehe unten)	-36.700,00 €
Weitere Besonderheiten	-3.100,00 €
▪ Abstandsflächenbaulast (siehe „4.4. Baulasten“)	-600,00 €
▪ Legalisierung der PKW-Garage (7) (Pauschalansatz)	-2.500,00 €
Summe	-39.800,00 €

Unterstellte Modernisierungen/Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1. In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung

dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus (1)“

Modernisierungskosten (einschl. Beseitigung von Mängeln und Schäden):

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 2,00 Modernisierungspunkten)	288,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 168,32 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 48.476,16 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 48.476,16 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	× 1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 48.476,16 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 48.476,16 €

Erstnutzungsfaktor:

relative regionalisierte Neubaukosten	3.755,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 168,32 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 632.041,60 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,08
Erstnutzungsfaktor	1,23

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 502.534,05 €	x 0,08	x (1,23 – 1)	= 9.246,63 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	151,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 168,32 m ²
Kostenanteil	× 2,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 2.541,63 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen, etc.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	– 48.476,16 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 9.246,63 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 2.541,63 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u. ä. [i]	= –36.687,90 €
	rd. –36.700,00 €

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 Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus (1) einschl. Überdachungen (2)	1	Einfamilienhaus	168,32		6,10	1.026,75	12.321,00
PKW-Garage (3), Erweiterung (4) u. Abstellräume (6)	2	Büro und Verkauf	60,73		4,50	273,29	3.279,48
PKW-Carport (5)	3	Carport		2,00	45,00	90,00	1.080,00
PKW-Garage (7)	4	Garage		1,00	100,00	100,00	1.200,00
Summe			229,05	3,00		1.490,04	17.880,48

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

17.880,48 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = - €

Betriebskosten insgesamt: - €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): pauschal = 359,00 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 3,00% x 3.279,48 € = 98,38 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben): 2 Stck. x 47,00 € = 94,00 €

lfd. Nr. 4 (siehe oben): 1 Stck. x 47,00 € = 47,00 €

Verwaltungskosten insgesamt: 598,38 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 168,32 m² x 14,00 €/m² = 2.356,48 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 60,73 m² x 14,00 €/m² = 850,22 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben): 2,00 Stck. x 84,00 €/m² = 168,00 €

lfd. Nr. 4 (siehe oben): 1,00 Stck. x 150,00 €/m² = 150,00 €

Instandhaltungskosten insgesamt: 3.524,70 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 2,00% x 12.321,00 € = 246,42 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 4,00% x 3.279,48 € = 131,18 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben): 2,00% x 1.080,00 € = 21,60 €

lfd. Nr. 4 (siehe oben): 2,00% x 1.200,00 € = 24,00 €

Instandhaltungskosten insgesamt: 423,20 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

- **4.546,28 €**

jährlicher Reinertrag

= **13.334,20 €**

Reinertragsanteil des Bodens

1,30 % von 120.000,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert)

- **1.560,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **11.774,20 €**

Übertrag

= **11.774,20 €**

Übertrag	=	11.774,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz ^{5.)} und RND = 42 Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}	×	32,207
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	379.211,66 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	120.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	499.211,66 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	499.211,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	-	39.800,00 €
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 12.08.2025	=	459.411,66 €
	rd.	459.000,00 €

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Wohnfläche:

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

Ferner wird diesbezüglich auf „7.1. Wohnflächenberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Nutzfläche:

Die Berechnung der Nutzfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen nebst ergänzendem örtlichem Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt und orientiert sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnung kann demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Ferner wird diesbezüglich auf „7.2. Nutzflächenberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Wohnen:

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit

dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Gewerbe:

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Gewerbemietspiegel der IHK 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. 25,4 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für die Ertragswertermittlung anzusetzende Liegenschaftszinssatz wird aus den vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Marktdaten abgeleitet.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurde aus 492 Kaufverträgen der Jahre 2023 und 2024 ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 1,3 % bei einer Standardabweichung von 1,1 % ermittelt.

Da das Bewertungsobjekt seiner Struktur, Ausstattung und Nutzung nach eindeutig der Objektart der eigengenutzten bzw. wohnwirtschaftlich geprägten Ein- und Zweifamilienhäuser zuzuordnen ist und der gewerblich genutzte Anteil lediglich eine untergeordnete, in das Wohnumfeld integrierte Nutzung darstellt, ist die Anwendung dieses Liegenschaftszinssatzes sachgerecht. Der gewerbliche Teil führt weder zu einer eigenständigen marktüblichen Renditeerwartung noch zu einem typischen Risikoaufschlag, sondern bewegt sich im Rahmen der für wohnwirtschaftlich dominierte Objekte üblichen Mischnutzung.

Vor diesem Hintergrund erscheint es angemessen, den vom Gutachterausschuss ermittelten mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,3 % unverändert zugrunde zu legen und hierdurch die am Markt für diese Objektgruppe beobachteten Preis- und Renditevorstellungen realitätsgerecht abzubilden.

6.) Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer

ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des zuständigen Gutachterausschusses unterlag.

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.

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

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden bzw. sonstigen Misständen, als auch werterhöhende „weitere Besonderheiten“, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 11.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung besteht darin, den wahrscheinlichsten Preis zu bestimmen, der für ein Grundstück oder Gebäude am Wertermittlungsstichtag unter den Bedingungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs erzielt werden kann. Dies entspricht der Vorgabe des § 194 BauGB, wonach der Verkehrswert (Marktwert) aus den tatsächlichen Eigenschaften, den allgemeinen Wertverhältnissen und den marktüblichen Bedingungen abzuleiten ist.

Die Aufgabe des Sachverständigen besteht darin, die wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes vollständig zu erfassen und unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktverhältnisse sachgerecht zu bewerten, wie es die ImmoWertV 2021 als auch die ImmoWertA 2023 in ihren Grundsätzen vorsehen.

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft „Marienbaumer Straße 22 in 46509 Xanten“ befindet sich im Xantener Stadtbezirk „Vynen/Obermörmt“ umfasst das Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Vynen, Flur 7, Flurstück 81“ und ist im Wesentlichen mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage, Carport und weiteren Nebengebäuden bebaut.

Das im Jahr 1987 in konventioneller Massivbauweise errichtete 1½-geschossige Einfamilienwohnhaus ist vollständig auf eine wohnwirtschaftliche Nutzung ausgerichtet, weist jedoch – trotz bereits durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen geringeren Umfangs – überdurchschnittliche Abnutzungserscheinungen sowie Mängel und Schäden auf. Diese wurden innerhalb der angewandten Wertermittlungsverfahren durch einen wohnflächenbezogenen Modernisierungsaufwand abgebildet, welcher den vorhandenen Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf sachgerecht einbezieht und eine marktgerechte Bewertung der baulichen Verhältnisse gewährleistet.

Bei den Nebenanlagen handelt es sich um mehrere Überdachungen, eine zu gewerblichen Zwecken umgebaute PKW-Garage mit rückwärtiger Erweiterung, einen PKW-Carport mit ebenfalls gewerblich genutzten Abstellräumen sowie eine weitgehend eingehauste PKW-Garage, deren bauliche Fertigstellung bislang nicht vollzogen wurde. In diesem Zusammenhang ist erneut darauf hinzuweisen, dass für das letztgenannte Bauwerk nach Aktenlage bisher keine bauordnungsrechtliche Genehmigung vorliegt. Es wurde daher eine nachträgliche Legalisierung unterstellt und die hierfür erforderlichen Aufwendungen innerhalb der Bewertung berücksichtigt.

Auch die Nebengebäude weisen teilweise Missstände auf, die jedoch im Rahmen der angewandten Wertermittlungsverfahren bereits in den eingehenden Wertansätzen sachgerecht abgebildet worden sind, sodass weitergehende Abschläge nicht veranlasst sind.

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

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 12. August 2025 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	463.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	459.000 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach

§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb schwerpunktmäßig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

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

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

zur Ergebniszuverlässigkeit (Marktkonformität):

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in ebenfalls guter Qualität (gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren ebenfalls das Gewicht 1,00 (b) beigegeben.

zu den Preisbildungsmechanismen

Die für die Ableitung des Verkehrswertes maßgeblichen Marktmechanismen orientieren sich bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern an den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr typischen Preisbildungsstrukturen eigengenutzter Wohnimmobilien. Dabei stehen substanz- und gebrauchswertbezogene Faktoren im Vordergrund, während ertragsorientierte Überlegungen lediglich ergänzend herangezogen werden, insbesondere dann, wenn eine teilweise alternative Nutzung oder ein potenzielles Vermietungsszenario in Betracht kommt.

Teile der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen werden gewerblich genutzt, ohne jedoch einen eigenständigen, vom Wohnimmobilienmarkt abweichenden Preisbildungsmechanismus zu begründen. Aufgrund ihres geringen Umfangs bleibt die wertrelevante Wirkung dieser Nutzung untergeordnet und beeinflusst die für derartige Wohnobjekte maßgeblichen Marktmechanismen nur in geringem Maße. Gleichwohl ist sie im Rahmen der Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen, da sie einzelnen Marktteilnehmern eine zusätzliche Nutzungsperspektive eröffnen kann.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der überwiegenden wohnwirtschaftlichen Prägung des Bewertungsobjekts wird dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigegeben.

Insgesamt erhalten somit

- das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und
- das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$

gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen:

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt demnach

$$[463.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 459.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \mathbf{462.000,00 \text{ €}}$$

Verkehrswert:

Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermittle ich den Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage, Carport und weiteren Nebengebäuden bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Vynen, Flur 7, Flurstück 81“ und der postalischen Anschrift „Marienbaumer Straße 22 in 46509 Xanten“ zum Wertermittlungsstichtag 12. August 2025 auf:

462.000 €

(in Worten: VIERHUNDERTZWEIUNDSECHZIGTAUSEND 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 08. Dezember 2025



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 Schadensersatzansprüche 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 70

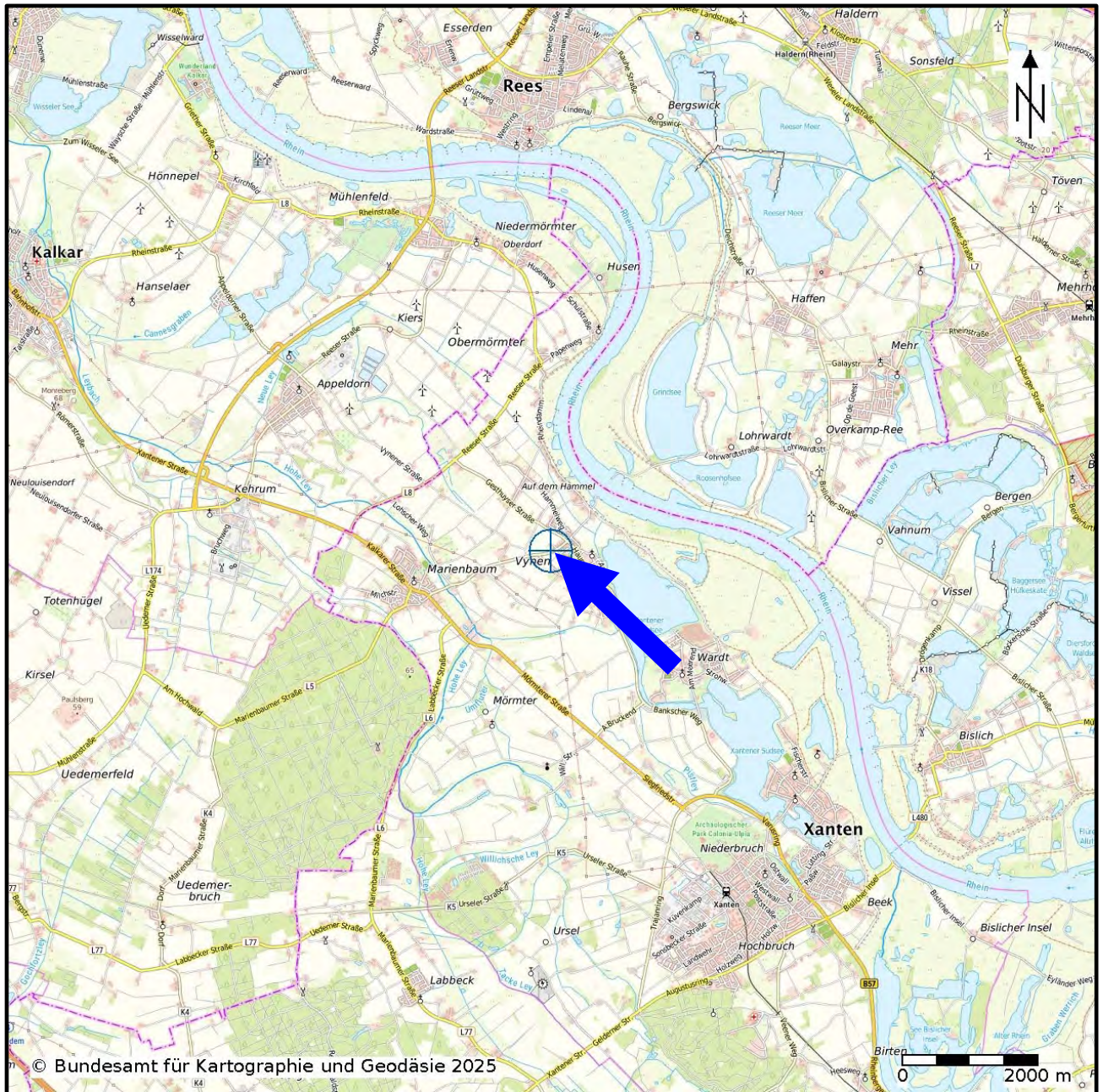
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 72

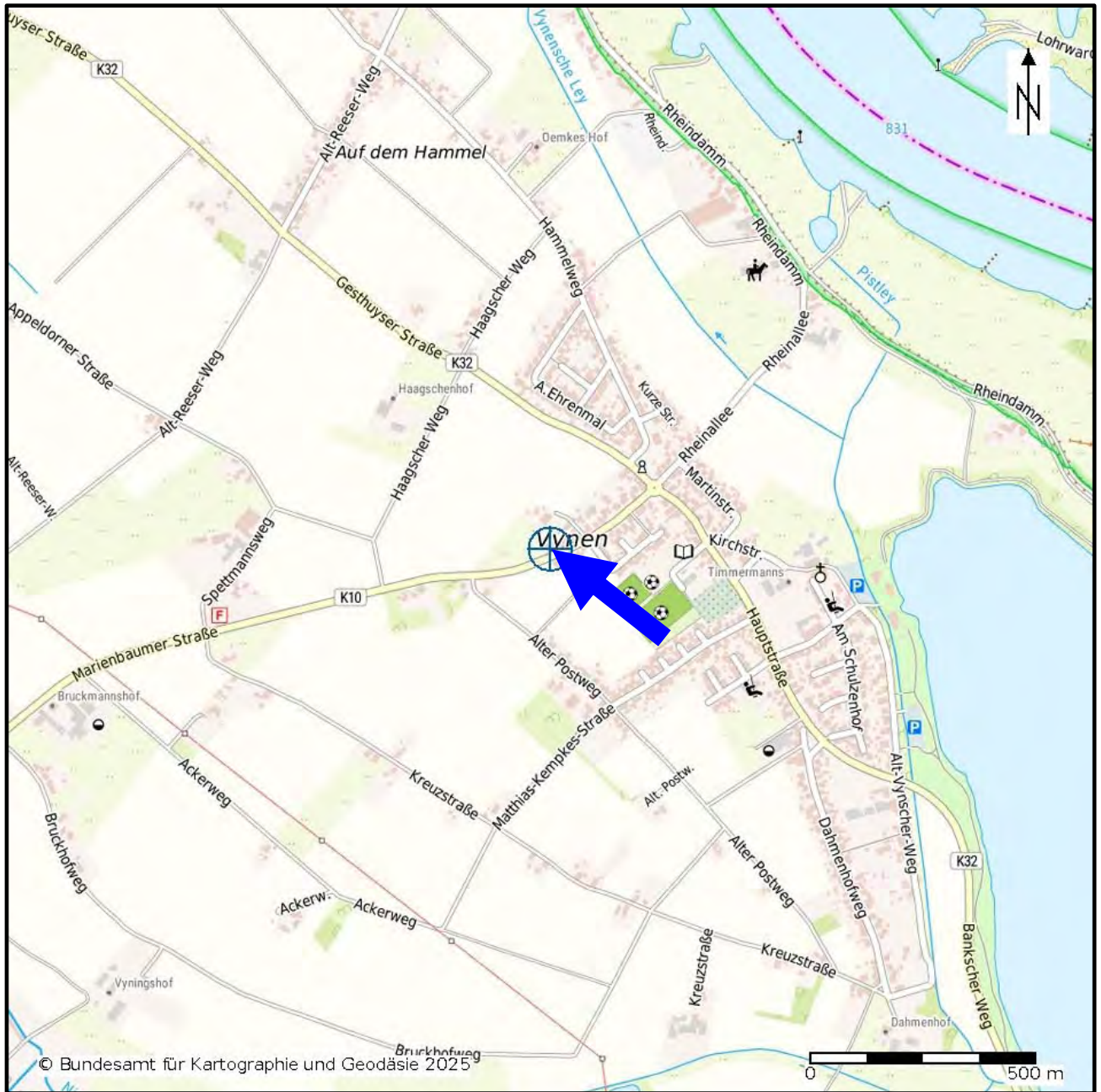
Anlage 3: Bauzeichnungen 73

Anlage 4: Fotonachweis 77

Anlage 5: Literaturverzeichnis 86

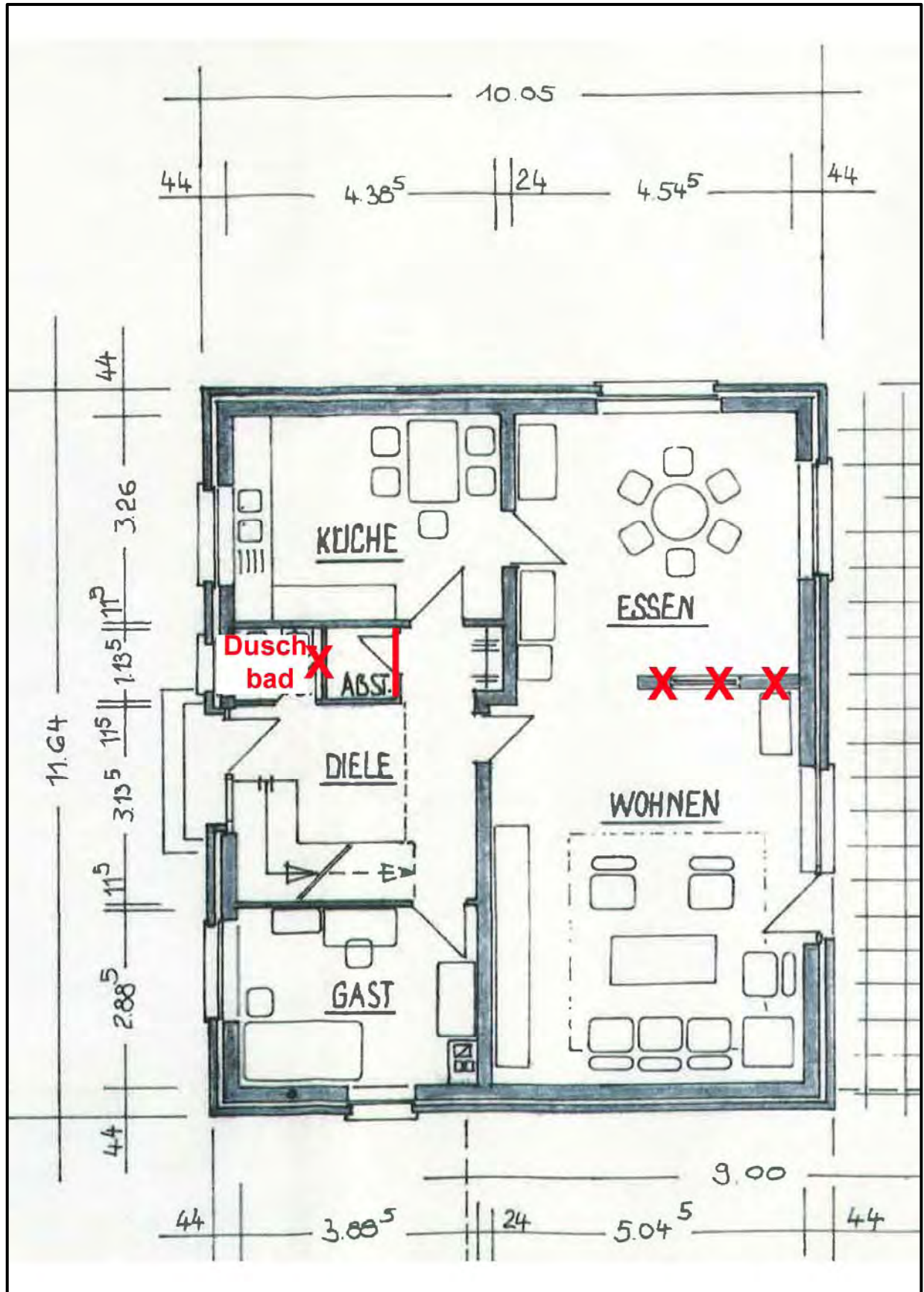
Anlage 1: Übersichtskarten



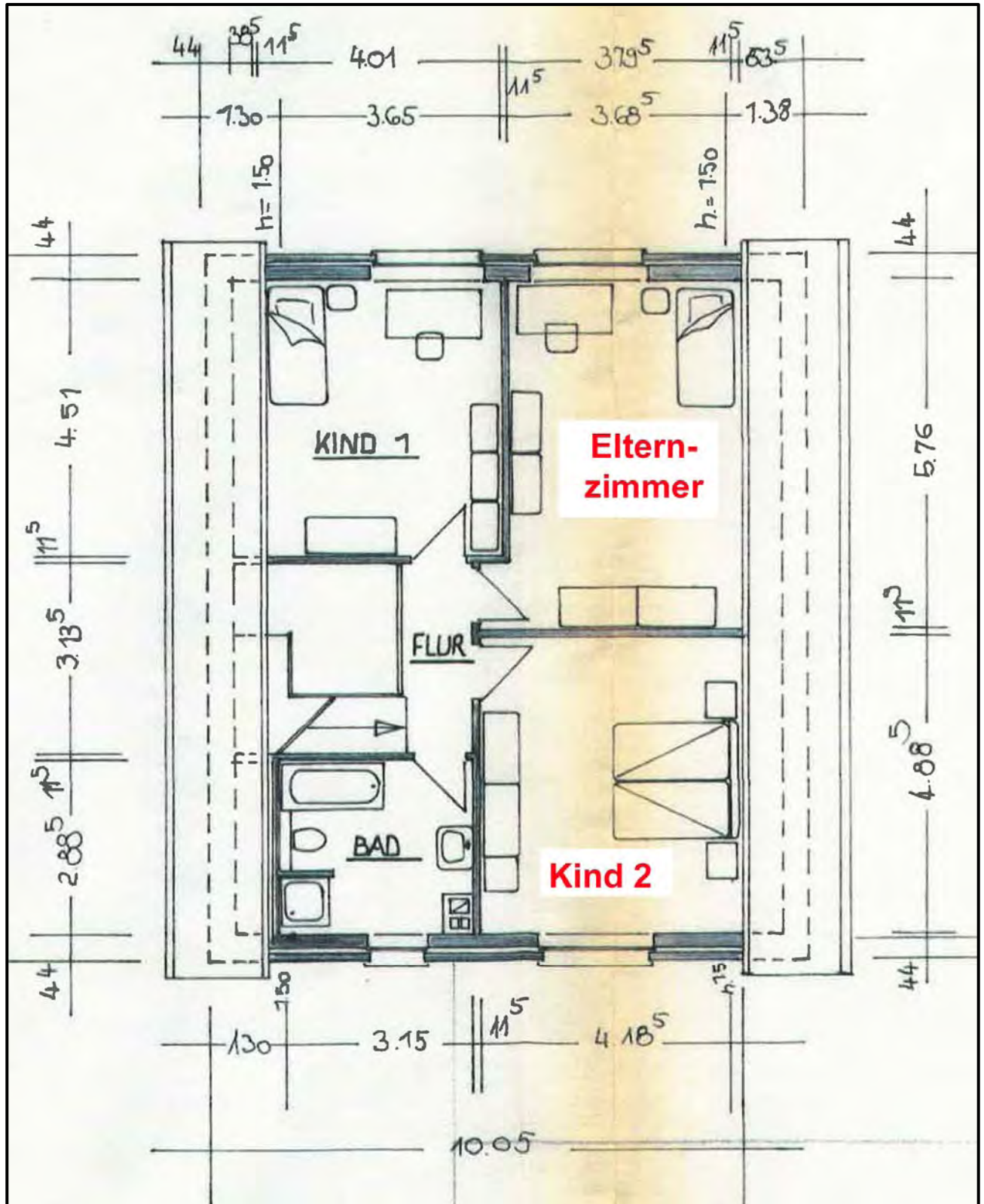


Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

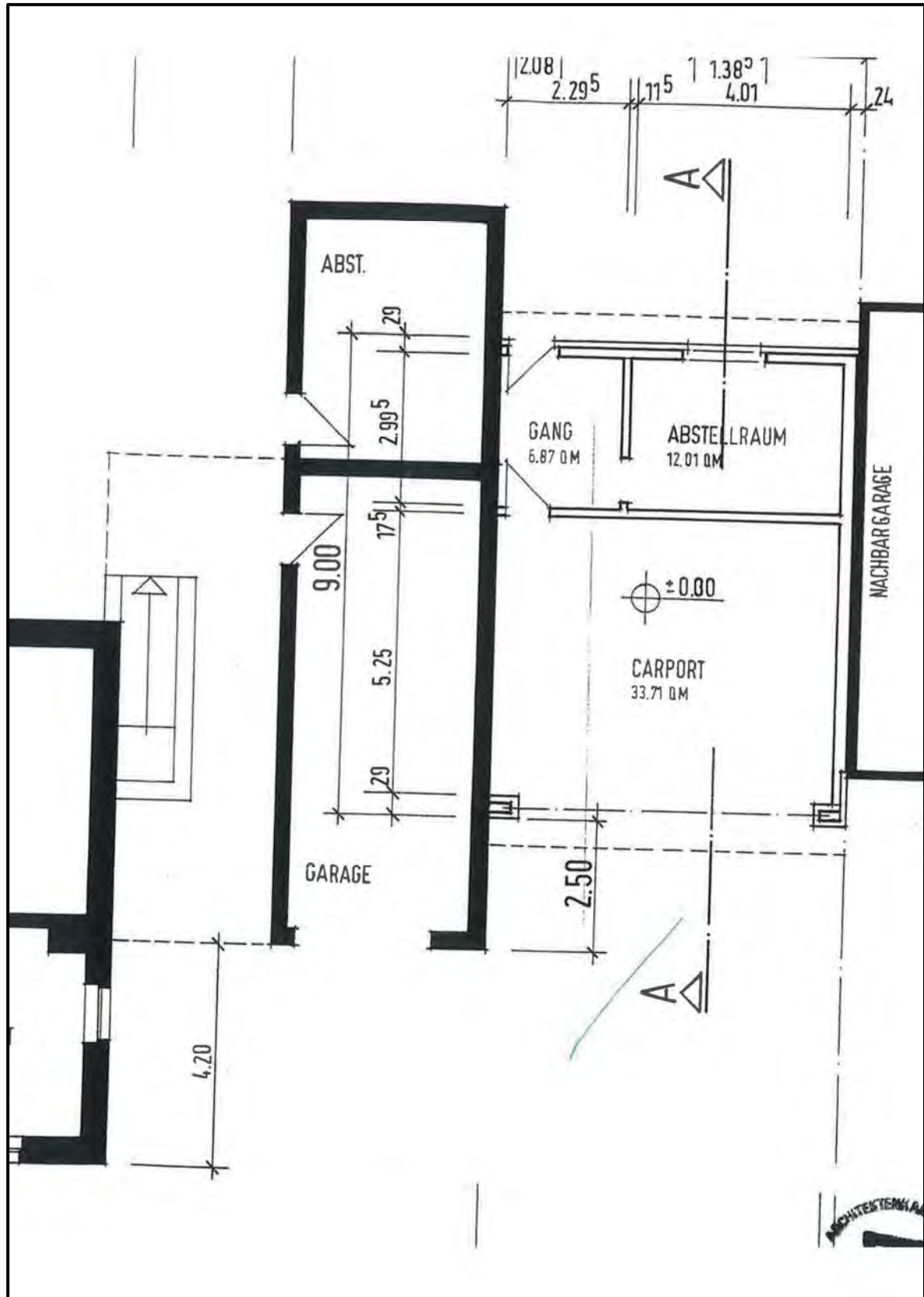
Nicht in der Internetversion enthalten!



-Wohnhaus Erdgeschoss-



-Wohnhaus Dachgeschoss-



-ehemalige PKW-Garage nebst rückwärtigem Anbau, PKW-Carport und Abstellräume-

Anlage 4: Fotonachweis



Süd-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



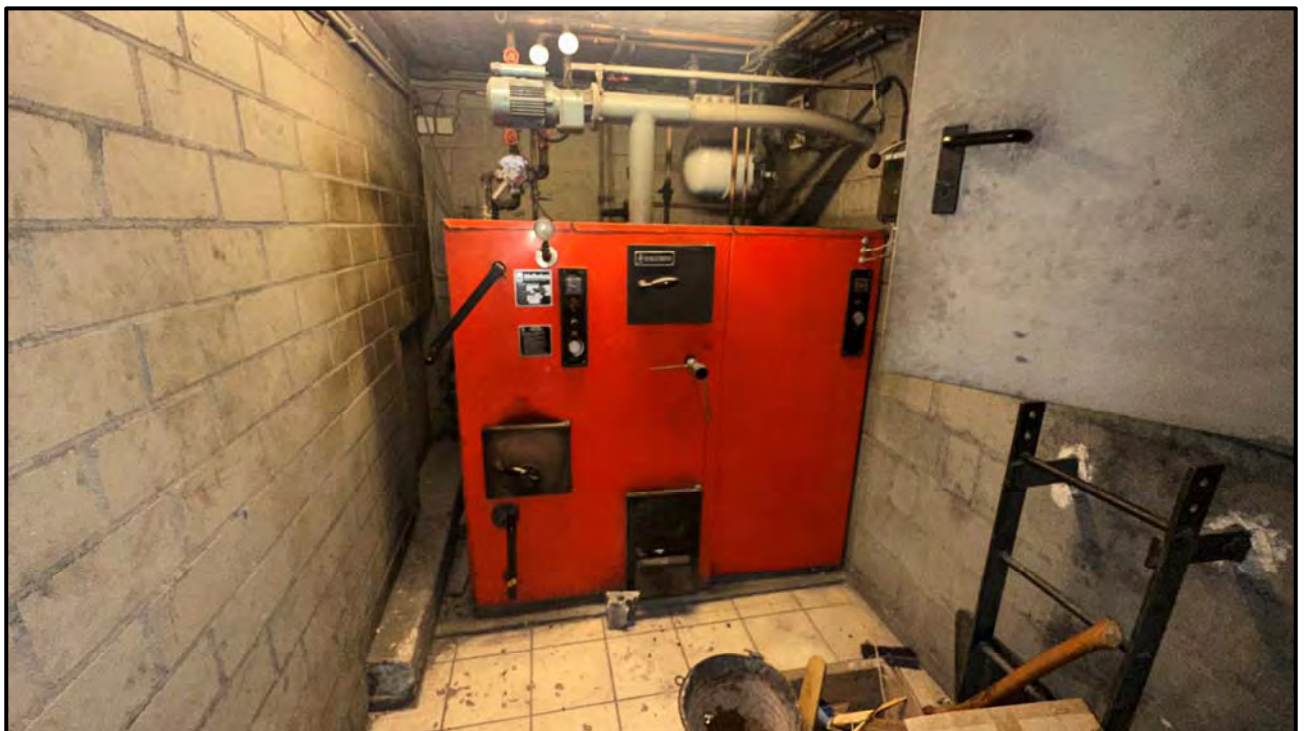
Süd-West-Ansicht



Einfamilienwohnhaus (1): Waschkellerraum



Einfamilienwohnhaus (1): Kinderzimmer im Kellergeschoss



Einfamilienwohnhaus (1): Heizungskellerraum



Einfamilienwohnhaus (1): Eingangsdiele



Einfamilienwohnhaus (1): Küche



Einfamilienwohnhaus (1): Wohnzimmerbereich



Einfamilienwohnhaus (1): Esszimmerbereich



Einfamilienwohnhaus (1): Duschbad



Einfamilienwohnhaus (1): Kinderzimmer im Dachgeschoss



Einfamilienwohnhaus (1): Elternzimmer



Einfamilienwohnhaus (1): Badezimmer



ehemalige PKW-Garage (2): Büro



PKW-Garage (eingehauster Carport) (7)



PKW-Garage (eingehauster Carport) (7)



PKW-Carport (5)

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata 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 2025) erstellt.