



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über

447,34/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 196“

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der rechten
Wohnung im Souterrain, Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden, die im
Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet sind

Am Schloss Lüttingen 3

46509 XANTEN



Der **Verkehrswert** des **Wohnungseigentums Nr. 2** wurde
zum Stichtag **07. November 2023** ermittelt mit

rd. 298.000,- €

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 : 447,34/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 196“

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der rechten Wohnung im Souterrain, Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden, die im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet sind

Postalische Anschrift : Am Schloss Lüttingen 3
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

28. Juli 2023

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

Aktenzeichen des Sachverständigen : 230066AR

Aktenzeichen des Auftraggebers : 003 K 011/23

Herangezogene Unterlagen : → Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 30. August 2023
→ schriftliche Auskunft der Stadt Xanten vom 11. Januar 2024 über das zu berücksichtigende Planungsrecht
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Xanten vom 10. Mai 2023
→ schriftliche Auskunft der Stadt Xanten bezüglich des Denkmalschutzes vom 14. September 2023
→ schriftliche Auskunft der Stadt Xanten bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 11. September 2023
→ schriftliche Auskunft der Stadt Xanten bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen vom 31. August 2023

- Teilungserklärung vom 30. März 2020 (UR.-Nr.: 0531/2020/4)
- Grundbuchauszug vom 17. April 2023 in beglaubigter Ablichtung
- Ablichtungen/Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Xanten
- Grundstücksmarktbericht aus dem Jahre 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Xanten (Stand 01. Januar 2023)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 07. November 2023
- etc.

Besichtigungstermin : 07. November 2023

Wertermittlungsstichtag ^{1.)} : **07. November 2023**

Qualitätsstichtag ^{1.)} : **07. November 2023**

Allgemeine Hinweise

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	9
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	12
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	12
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	12
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	12
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	13
3.1.	Lagebeschreibung	13
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	14
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	15
3.4.	Schulische Versorgung	15
3.5.	Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens	15
3.6.	Topografie	17
3.7.	Baugrund	18
3.8.	Erschließung	18
3.9.	Immissionen	19
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	20
4.1.	Bauplanungsrecht	20
4.2.	Bauordnungsrecht	20
4.3.	Denkmalschutz	20
4.4.	Altlastenkataster	21
4.5.	Baulasten	21
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	23
6.	Objektbeschreibung	24
6.1.	Allgemein	24
6.2.	Raumprogramm	27
6.3.	Vermarktungsfähigkeit	27
6.4.	Energetische Qualität	27
6.5.	Baubeschreibung	27
6.5.1.	Doppelhaushälfte	28
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion	28
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	29
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	30
6.5.1.4.	Besondere Bauteile	32
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen	32
6.5.2.	PKW-Garage	32
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion	32
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	32
6.5.2.3.	Besondere Bauteile	32
6.5.2.4.	Besondere Einrichtungen	32
6.5.3.	Außenanlagen	33
6.5.4.	Baumängel und Bauschäden	33

7.	Wohnflächenberechnung	35
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	36
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	36
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	36
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	36
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	37
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	37
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	38
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	38
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	39
9.	Bodenwert	41
9.1.	Bodenrichtwert.....	41
9.2.	Bodenwertermittlung.....	42
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	43
9.4.	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	43
10.	Sachwertverfahren	45
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	45
10.2.	Sachwertermittlung	48
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	49
11.	Ertragswertverfahren	53
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	53
11.2.	Ertragswertermittlung.....	55
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertermittlung	56
12.	Verkehrswertermittlung	58
13.	Schlussbestimmung	60
14.	Verzeichnis der Anlagen	61

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über

447,34/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 196“

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der
rechten Wohnung im Souterrain, Erdgeschoss, Dachgeschoss und
Spitzboden, die im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet sind

Am Schloss Lüttingen 3

46509 XANTEN

zum Wertermittlungsstichtag

07. November 2023

Bodenwertanteil (§ 40 ImmoWertV 21)	=	109.000 €
--	---	-----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	307.000 €
---------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	288.000 €
------------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>298.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

(in Worten: ZWEIHUNDERTACHTUNDNEUNZIGTAUSEND EURO)

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : 447,34/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 196“

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der rechten Wohnung im Souterrain, Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden, die im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet sind

Postalische Anschrift : Am Schloss Lüttingen 3
46509 Xanten

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 17. April 2023 in beglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) von Wardt, Blatt 3283**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr. 1	:	<u>447,34 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:</u>	
		<i>Gemarkung</i>	: <i>Wardt</i>
		<i>Flur</i>	: <i>33</i>
		<i>Flurstück</i>	: <i>196</i>
		<i>Wirtschaftsarten</i>	: <i>Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche</i>
		<i>Lage</i>	: <i>Am Schloss Lüttingen 3</i>
		<i>Fläche</i>	: <i>2.108 m²</i>
		anrechenbare Gesamtfläche	: 2.108 m²

*verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der rechten Wohnung im Souterrain, Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden, die im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet sind.*

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 3282 bis 3283).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligungen vom 30.03.2020 (UR-Nr. 521/2020, Notar [REDACTED], Xanten).

Von Blatt 679A hierher übertragen am 12.05.2020.

Hinweis : 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 Basiskarte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.

Ferner sind folgende Herrschvermerke ^{1.)} im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuches verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 2/zu 1 : *Grunddienstbarkeit (Wasserleitungen-, Kanal- und Pumpstationsmitbenutzungsrecht) an dem Grundstück Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 178, eingetragen in Wardt Blatt 762 Abteilung II Nr. 27, vermerkt in Wardt Blatt 679A und Vermerk hierher übertragen am 12.05.2020.*

Grundstück

lfd. Nr. 3/zu 1 : *Grunddienstbarkeit (Wasserleitungen- und Kanalmitbenutzungsrecht) in Wardt Blatt 679A auf Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 18; vermerkt am 19.07.2012 in Blatt 679A und hierher übertragen am 12.05.2020.*

Grundstück

lfd. Nr. 4/zu 1 : *Grunddienstbarkeit (Wasserleitungen- und Kanalmitbenutzungsrecht) in Wardt Blatt 762 auf Nr. 80 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 29; vermerkt am 19.07.2012 in Blatt 679A und hierher übertragen am 12.05.2020.*

Grundstück

lfd. Nr. 5/zu 1 : *Grunddienstbarkeit (Wasserleitungen- und Kanalmitbenutzungsrecht) in Wardt Blatt 1247 auf Nr. 11, 14, 17 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 32; vermerkt am 19.07.2012 in Blatt 679A und hierher übertragen am 12.05.2020.*

Grundstück

lfd. Nr. 6/zu 1 : *Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) in Wardt Blatt 679A auf Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 22; hier vermerkt am 22.05.2020.*

Grundstück

lfd. Nr. 7/zu 1 : *Grunddienstbarkeit (Freihaltungsverpflichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen bzgl. Baulastfläche sowie Brandschutzstreifenübernahme nebst Verbot von baulichen Anlagen auf diesem) in Wardt Blatt 679A auf Nr. 15 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 23; hier vermerkt am 22.05.2020.*

1.) Ein Aktivvermerk, auch Herrschvermerk genannt, ist eine Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs und benennt das Recht (subjektiv-dingliches Recht), von dem ein Grundstück begünstigt wird (§ 9 Abs. 3 GBO).

§ 9 Grundbuchordnung - GBO [Eintragung dinglicher Eigentümerrechte]

- (1) Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zustehen, sind auf Antrag auch auf dem Blatt dieses Grundstücks zu vermerken. Antragsberechtigt sind der Eigentümer des Grundstücks sowie jeder, dessen Zustimmung nach § 876 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Aufhebung des Rechts erforderlich ist.
- (2) Der Vermerk ist von Amts wegen zu berichtigen, wenn das Recht geändert oder aufgehoben wird.
- (3) Die Eintragung des Vermerks (Absatz 1) ist auf dem Blatt des belasteten Grundstücks von Amts wegen ersichtlich zu machen.

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

- | | | | |
|------------|---|---|----------|
| lfd. Nr. 1 | : | lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: | 1 |
| | | <i>Grunddienstbarkeit (Berechtigung zur Benutzung und Unterhaltung einer Abwasserpumpstation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 123 (Wardt Blatt 762).</i> | |
| | | <i>Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1988 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 eingetragen am 29. Februar 1988 in Blatt 679A und hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 3282) übertragen am 12.05.2020.</i> | |
| lfd. Nr. 2 | : | lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: | 1 |
| | | <i>Grunddienstbarkeit (Berechtigung zur Benutzung und Unterhaltung einer Abwasserpumpstation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 124 (Wardt Blatt 762).</i> | |
| | | <i>Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1988 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 eingetragen am 29. Februar 1988 in Blatt 679A und hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 3282) übertragen am 12.05.2020.</i> | |
| lfd. Nr. 3 | : | lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: | 1 |
| | | <i>Grunddienstbarkeit (Berechtigung zur Benutzung und Unterhaltung einer Abwasserpumpstation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 125 (Wardt Blatt 762).</i> | |
| | | <i>Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1988 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 eingetragen am 29. Februar 1988 in Blatt 679A und hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 3282) übertragen am 12.05.2020.</i> | |
| lfd. Nr. 4 | : | lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: | 1 |
| | | <i>Grunddienstbarkeit (Berechtigung zur Benutzung und Unterhaltung einer Abwasserpumpstation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 126 (Wardt Blatt 762).</i> | |
| | | <i>Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1988 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 eingetragen am 29. Februar 1988 in Blatt 679A und hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 3282) übertragen am 12.05.2020.</i> | |
| lfd. Nr. 5 | : | lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: | 1 |
| | | <i>Grunddienstbarkeit (Berechtigung zur Benutzung und Unterhaltung einer Abwasserpumpstation) für den jeweiligen Eigentümer des</i> | |

D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 127 (Wardt Blatt 762).

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1988 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 eingetragen am 29. Februar 1988 in Blatt 679A und hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 3282) übertragen am 12.05.2020.

lfd. Nr. 6 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1

Grunddienstbarkeit (Berechtigung zur Benutzung und Unterhaltung einer Abwasserpumpstation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 128 (Wardt Blatt 762).

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1988 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 eingetragen am 29. Februar 1988 in Blatt 679A und hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 3282) übertragen am 12.05.2020.

lfd. Nr. 7 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1

Grunddienstbarkeit (Berechtigung zur Benutzung und Unterhaltung einer Abwasserpumpstation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 129 (Wardt Blatt 762).

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1988 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 eingetragen am 29. Februar 1988 in Blatt 679A und hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 3282) übertragen am 12.05.2020.

lfd. Nr. 8 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1

Grunddienstbarkeit (Berechtigung zur Benutzung und Unterhaltung einer Abwasserpumpstation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 130 (Wardt Blatt 762).

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1988 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 eingetragen am 29. Februar 1988 in Blatt 679A und hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 3282) übertragen am 12.05.2020.

lfd. Nr. 9 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1

Grunddienstbarkeit (Berechtigung zur Benutzung und Unterhaltung einer Abwasserpumpstation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 131 (Wardt Blatt 762).

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1988 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 eingetragen am 29. Februar 1988 in Blatt 679A und hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt

D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

(Blatt 3282) übertragen am 12.05.2020.

-
- lfd. Nr. 10 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Grunddienstbarkeit (Wasserleitungen- und Kanalmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstücke 126, 127, 128, 129, 130, 131, 192, 193 und 194 (zur Zeit Wardt Blatt 1247). Vermerk nach § 9 GBO.
Bezug: Bewilligung vom 09.06.2011 (UR-Nr. 1201/2011, Notar [REDACTED], Xanten). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 11 und 12.
Eingetragen am 19.07.2012 in Blatt 679A und hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegten Grundbuchblatt (Blatt 3282) übertragen am 12.05.2020.
-
- lfd. Nr. 11 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Grunddienstbarkeit (Wasserleitungen- und Kanalmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 178 (zur Zeit Wardt Blatt 762). Vermerk nach § 9 GBO.
Bezug: Bewilligung vom 09.06.2011 (UR-Nr. 1201/2011, Notar [REDACTED], Xanten). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 10 und 12.
Eingetragen am 19.07.2012 in Blatt 679A und hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegten Grundbuchblatt (Blatt 3282) übertragen am 12.05.2020.
-
- lfd. Nr. 12 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Grunddienstbarkeit (Pumpstationsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstücke 126, 127, 128, 129, 130, 131, 192, 193, 194, 171, 172, 164 (Blatt 1247) und Wardt Flur 33 Flurstück Nr. 173 und 178 (Blatt 762). Vermerk nach § 9 GBO.
Bezug: Bewilligung vom 09.06.2011 (UR-Nr. 1201/2011, Notar [REDACTED], Xanten). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 10 und 11.
Eingetragen am 19.07.2012 in Blatt 679A und hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegten Grundbuchblatt (Blatt 3283) übertragen am 12.05.2020.
-
- lfd. Nr. 13 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Versorgungskabel- und Fernmeldekabelrecht) für die RWE Deutschland AG in Essen.
Bezug: Bewilligung vom 21.04.2011 (Unterschriftsbeglaubigung vom 09.06.2011: UR-Nr. 1204/2011, Notar [REDACTED], Xanten).
Eingetragen am 06.09.2012 in Blatt 679A und hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegten Grundbuchblatt (Blatt 3282) übertragen am 12.05.2020.
-

lfd. Nr. 14 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 11/23).
Eingetragen am 17.04.2023.

lfd. Nr. 15 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 L 001/23).
Eingetragen am 17.04.2023.

Hinweis:

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

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

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

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

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

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Xanten vom 31. August 2023 sind für die hier zu bewertende Immobilie mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Wardt	Flur	:	33
Flurstück	:	196	Lage	:	Am Schloss Lüttingen 3 46509 Xanten

Wohnungseigentum Nr. 2

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. 21.800 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2022) 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. 6,8 % (Stand November 2023) unterhalb des Landes- (7,2 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (5,6 %, Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 12. Januar 2024). 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 in dem Xantener Stadtbezirk „Lüttingen“, rd. 2,5 km nordöstlich des Stadtzentrums.

Dieser nordöstliche, zwischen Stadtzentrum und Rheinverlauf gelegene Stadtbezirk, hat seinen Ursprung in einem ehemaligen Fischerdorf, in welchem Landwirtschaft und Fischerei die Lebensgrundlage darstellten. Aufgrund der seit dem Jahre 2000 stattfindenden Ausweisung vorhandener Flächen als Baugebiet wuchs die Bevölkerungszahl von rd. 2.000 auf aktuell rd. 3.000 Einwohnern in den letzten 20 Jahren an.

Das Bewertungsobjekt ist an der privaten Erschließungsfläche (Flurstück 163) mit der Widmung „Am Schloss Lüttingen“ gelegen, welche in nordwestlicher Richtung von der öffentlichen Verkehrsfläche „Haus Lüttingen“ abzweigt. An der „Dr.-Cornelius-Scholten-Straße“ mit der Widmung „Lamersweg“ beginnend, erschließt das letztgenannte Straßengelände auf einer Länge von rd. 300 m zuerst diverse Wohnhausgrundstücke und weitere Stichstraßen, bevor es, als Wirtschaftsweg und Sackgasse ausgebaut, nach einem rd. 700 m langen Streckenverlauf durch das sogenannte „Rheinvorland“ unmittelbar am Flusslauf des Rheins endet.

Die nachbarschaftlichen Grundstücke werden im Wesentlichen durch eine landwirtschaftliche Nutzung des ebenfalls für den Hochwasserschutz vorgesehenen Rheinvorlandes geprägt. Darüber hinaus befinden sich das Anwesen des umgangssprachlich als „Schloss Lüttingen“ bekannten Scholtenhofs als auch die Wasserfläche eines Baggersees in der unmittelbaren Nachbarschaft, so dass es sich insgesamt um eine „Alleinlage“ im Außenbereich handelt.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist in der direkten Nachbarschaft im Stadtbezirk Lüttingen **lediglich äußerst eingeschränkt bis überhaupt nicht** existent und somit insbesondere im Stadtzentrum vom Xanten in rd. 2,5 km gelegen.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine „ländlich geprägte Wohnlage“ in unmittelbarer Rheinnähe mit geringem Verkehrsaufkommen handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt	:	Xanten
Einwohnerzahl insgesamt	:	21.801 (Stand 31. Dezember 2022)
Größe der Stadt	:	72,43 km ²
Ortsteil	:	Lüttingen
Einwohnerzahl im Ortsteil „Lüttingen“	:	2.804 (Stand 31. Dezember 2022)

(Quelle: Internetpräsenz der Stadt Xanten, Stand: 31. Dezember 2022, Abrufdatum: 12. Januar 2024)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (u. a. SL 40) in Richtung des Zentrums der Stadt Xanten, innerhalb des Stadtgebietes sowie in die nächstgelegenen Nachbarstädte und -gemeinden (u. a. Sonsbeck, Wesel und Rees) ist anhand der Haltestelle „Dr.-Cornelius-Scholten-Str.“, welche sich in einer fußläufigen Entfernung von rd. 600 m befindet, zugänglich.

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. 3 km /10 Minuten mit dem Auto 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 A 57 (Köln – Goch/Niederlande) befinden sich in einer Entfernung von ca. 14 km bzw. 18 km. 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 in einer Entfernung von rd. 65 km gelegen. Ferner existiert mit dem Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ eine weitere Anbindung an den internationalen Luftverkehr, welche sich rd. 30 km entfernt befindet.

3.) Städte in der Umgebung:

Kalkar:	rd.	20 km
Wesel:	rd.	20 km
Kamp-Lintfort:	rd.	25 km

Goch:	rd.	30 km
Kleve:	rd.	30 km
Bocholt:	rd.	40 km
Duisburg:	rd.	45 km
Oberhausen:	rd.	45 km
Krefeld:	rd.	50 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette befinden sich in der in rd. 2,5 km entfernt gelegenen Innenstadt mit dem Marktplatz und einer Fußgängerzone; Discounter, Fachmärkte, etc. sind überwiegend in den Gewerbegebieten (u. a. Sonsbecker Straße, Entfernung rd. 3,0 km) aufzufinden.

Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind innerhalb des Xantener Stadtbezirks „Lüttingen“ 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. 600 m) im Stadtbezirk „Lüttingen“ befinden sich eine Grundschule („Hagelkreuzschule“) sowie ein Kindergarten („St. Pantaleon Kindergarten Lüttingen“).

3.5. Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens

Das zu betrachtende Areal befindet sich in landwirtschaftlicher Außenbereichslage im Xantener Stadtbezirk „Lüttingen“, rd. 2,5 km nordöstlich vom Stadtzentrum entfernt und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 196“. Es weist eine Größe von 2.108 m² auf, ist, generalisiert betrachtet, nahezu rechteckig zugeschnitten und grenzt südwestlich auf einer Länge von rd. 57,2 m an die private Erschließungsanlage mit der Bezeichnung „Am Schloss Lüttingen“ an.

Bei den baulichen Anlagen auf dem vorgenannten Grundstücksareal handelt es sich im Wesentlichen um ein Doppelhaus in 1½-geschossiger Bauweise, welches weitgehend regelmäßig zugeschnitten und grenznah der rückwärtigen (nordöstlichen) Grundstücksgrenze gelegen ist. Darüber hinaus befinden sich auf der Verfahrensfläche eine PKW-Doppelgarage in Trapezblechkonstruktion als auch eine Holzgartenlaube, welche in der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht dargestellt sind.

Bedingt durch den Umstand, dass das Garagengebäude offensichtlich vor 1972 entstanden und eine Gebäudeeinmessungspflicht erstmals seit dem Inkrafttreten des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (VermKatG NRW) am 01.08.1972 besteht, unterliegt es nicht der vorgenannten Verpflichtung. Bei der Holzgartenlaube entfällt ebenfalls eine Verpflichtung der Gebäudeeinmessung, da es sich nicht um ein Bauwerk mit Wohn-, Aufenthalts-, Schutz- oder Nutzungsräumen, die ausreichend beständig und standfest sind, handelt.

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

Der Wohngebäude wurde auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 30. März 2020 (UR.-Nr.: 0531/2020/4) in Verbindung mit der von der Stadt Xanten am 16. Dezember 2019 ausgestellten Abgeschlossenheitserklärung in Miteigentumsanteile in Verbindung mit Sondereigentümern an einer bestimmten Wohnung (2 Wohnungseigentumseinheiten) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (gemäß § 8 WEG (Teilung durch den Eigentümer)) aufgeteilt.

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist das Sondereigentum an der Wohnung **Nr. 2** in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

Die zu betrachtende Einheit befindet sich in der südöstlichen Doppelhaushälfte, ist mittels eines eigenen Hauseingangs zugänglich und erstreckt sich über einen Anteil des Souterrains, des gesamten Erd- und Dachgeschosses als auch über den Sitzboden dieser Haushälfte. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein Abstellraum, der Heizungsraum als auch der Tankraum im Souterrain der südöstlichen Doppelhaushälfte gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des § 1 Abs. 5 WEG sind.

Ferner ist dem jeweiligen Eigentümer des verfahrensgegenständigen Wohnungseigentums Nr. 2 das ausschließliche Nutzungsrecht (Sondernutzungsrecht) an denjenigen Terrassen-, Garten- und Stellplatzflächen (2 Stellplätze und eine PKW-Garage) zugehörig, welche im Lageplan zur vorgenannten Abgeschlossenheitserklärung mit „SN 2“ (grün umrandet) bezeichnet sind; die gemeinschaftlich nutzbaren Außenflächen sind mit „G“ bezeichnet.


Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

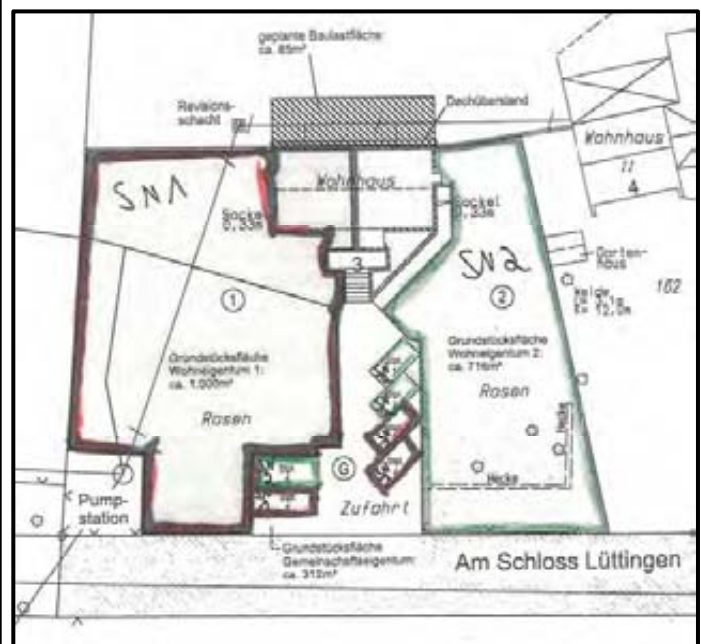
Die katastermäßige Gebäudeeinmessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung

Nicht in der Internetversion enthal-

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –

 Verfahrensgrundstück



Ausschnitt aus dem Lageplan zur Abgeschlossenheitserklärung der Stadt Xanten vom 16. Dezember 2019

und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung ist, gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme, bereits durchgeführt worden.

Weitere einmessungspflichtige Gebäude existieren nicht.

Grenzverhältnisse

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

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

3.6. Topografie

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

Während die Gartenflächen im Wesentlichen mit Rasenflächen, Randzonenbepflanzungen, Bäumen und Sträuchern gärtnerisch angelegt sind, ist die gemeinschaftliche Gebäudezuwegung mit Betonsteinpflaster versiegelt und der angrenzenden Stellplatzbereich mit einer Kiesschüttung ausgestattet. Plattierte Freisitze, Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sowie eine Treppeinrichtung nebst aufgeständertem Eingangspodest im Bereich der Wohnhouseingänge zeichnen darüber hinaus die topografische Gestaltung der Verkehrsfläche mit baulichen und nicht baulichen Einrichtungen aus.

Weitere signifikante topographische Gegebenheiten sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt worden. Zusammenfassend verbleibt anzumerken, dass sich die Außenanlagen in einem normalen und



gepflasterte Zuwegung zum Wohngebäude



plattierter Freisitz

ortsüblich gepflegten Zustand befinden sowie nutzungsadäquat hergerichtet sind.

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



Gartenfläche der verfahrensgegenständigen Wohneinheit (Sondernutzungsrecht Nr. 2)

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 nicht angestellt.

Anmerkung:

Entsprechend der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, befinden sich weite Teile des Xantener Stadtgebietes im Falle von extremen Hochwasserereignissen im Bereich der Ausdehnung der Überflutung. Das verfahrensgegenständige Grundstück ist, gemäß Auskunft der Eigentümerin als auch aufgrund der Nähe zum Flusslauf des Rheins, ebenfalls im Rahmen vorgenannter Ereignisse betroffen bzw. zumindest gefährdet.

3.8. Erschließung

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

Die Erschließung des zu betrachtenden Grundstücks erfolgt mittels der privaten Erschließungsfläche „Am Schloss Lüttingen“ (Flurstück 163) in Verbindung mit der öffentlichen Verkehrsfläche „Haus Lüttingen“, bei welchen es sich jeweils um befestigte Wirtschaftswege im landwirtschaftlichen Außenbereich handelt und die beide keine Geh- oder Radwege bzw. Straßenbeleuchtungseinrichtungen aufweisen.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Xanten vom 11. September 2023 wurde für das verfahrensgegenständige Grundstück folgende Auskunft erteilt:

- 1.) Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt an einer privaten Straße („Am Schloss Lüttingen“) und an einem ausgebauten Wirtschaftsweg mit dem Namen „Haus Lüttingen“.
- 2.) Erschließungsbeiträge waren gem. § 127 ff. BauGB für die erstmalige Herstellung nicht zu zahlen. Ferner wurde diese nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) in Verbindung mit der Beitragssatzung für das Flurstück bisher nicht erhoben.

- 3.) Es wurde ein einmaliger Kanalanschlussbeitrag für den Mischwasseranschluss im Jahre 1973 für das Wohnhaus „Am Schloss Lüttingen 3“ veranlagt.

Bemerkung: Es handelt sich nicht um eine öffentliche Straße.

Des Weiteren wurde informativ mitgeteilt, dass diese Auskunft unverbindlich sei, sich auf die zurzeit bestehende Sach- und Rechtslage stütze und keinen Verzicht auf künftig entstehende Beitragsforderungen der Stadt bedeute.

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

3.9. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche in einer derartigen ländlichen Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 07. November 2023 nicht festgestellt.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Verkehrsflächen „Am Schloss Lüttingen“ sowie „Haus Lüttingen“ ist als äußerst gering zu beurteilen und wird im Wesentlichen von den Anliegern sowie von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen geprägt; wertbeeinträchtigende Verkehrsimmissionen sind somit nicht existent.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Xanten, Fachbereich „Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege“, vom 11. Januar 2024 befindet sich das verfahrensgegenständige Grundstück mit der katastrotechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Wardt	Flur	:	33
Flurstück	:	196	Lage	:	Am Schloss Lüttingen 3 46509 Xanten

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB. Es liegt auch kein im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 Abs. 1 BauGB vor.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücksfläche liegt im Außenbereich, bei der Bauvorhaben nur nach dem Katalog des § 35 BauGB zulässig sind. Hierbei handelt es sich um privilegierte, sonstige und begünstigte Bauvorhaben. Darunter fallen solche, welche mit der landwirtschaftlichen Nutzung in engem Zusammenhang stehen oder es handelt sich um Bauvorhaben, welche wegen der besonderen Anforderungen, Wirkungen oder Zweckbestimmung nur im Außenbereich verwirklicht werden können (z. B. stark emissionierende Industriebetriebe).

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die ausreichende Erschließung gesichert ist (§ 35 (2) BauGB).

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Xanten enthält für den Bereich des zu betrachtenden Grundstücks die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“.

4.2. Bauordnungsrecht

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

Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass brandschutztechnische als auch anderweitige Missstände grundsätzlich nicht bestehen.

4.3. Denkmalschutz

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

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und

Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfeisenbahnen.

Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmalliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

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

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

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

Die Stadt Xanten teilte am 14. September 2023 schriftlich mit, dass es sich bei der hier zu betrachtenden baulichen Anlage **nicht** um ein denkmalgeschütztes 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 dieses Gutachtens zugrunde gelegt.

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 07. November 2023 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

4.5. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

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

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Xanten, Fachbereich „Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege“, Sachgebiet „Bauordnung“, vom 10. Mai 2023 ist zu Lasten des zur Bewertung anstehenden Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Wardt	Flur	:	33
Flurstück	:	196	Lage	:	Am Schloss Lüttingen 3 46509 Xanten

keine Eintragung verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Mieter und Pächter

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2 ist derzeit vermietet. Der Name der Mieter wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Angabe des Verwalters des Objektes

Ein Verwalter ist, gemäß vorliegender Teilungserklärung vom 30. März 2020 sowie den Hinweisen der Eigentümerin im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung, nicht bestellt worden.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist im Bereich der verfahrensgegenständigen Wohnungseigentum Nr. 2 **nicht** vorhanden.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist das Wohnungseigentum Nr. 2 innerhalb eines Wohnhauses (Doppelhaus) mit zwei Wohneinheiten. Die folgende Baubeschreibung bezieht sich ausschließlich auf die verfahrensgegenständliche bauliche Anlage bzw. den Bereich wie folgt:

allgemeine und statistische Angaben

Wohngebäude

Bauweise:

- massive Bauweise
- 1½ – geschossige Bauweise
- Vollgeschosse gemäß § 2(6) BauO NRW: I
- Satteldach
- vollständig unterkellert (Souterrain)

Baujahr:

- **1930** (gemäß Angaben der Eigentümerin)

Modernisierungen:

- 1994 → Erneuerung der Dacheindeckung
- 2007 → Fassadenanstrich
- 2015 → Erneuerung der Heizungsanlage
- 2013-2020 → Stahlstützen an der Außentreppe
- Sanierung der Bäder
- Elektrische Installationseinrichtungen
- Wasserleitungen (teilweise)
- Erneuerung der Heizkörper
- Stuckateurarbeiten an den Innenwänden
- Einbau von bodentiefen Fenstern rheinseitig

PKW-Doppelgarage

Bauweise:

- Fertigbauweise
- 1 – geschossige Bauweise
- Flachdach
- nicht unterkellert

Baujahr:

- **unbekannt, geschätzt: 1970**

Das zu betrachtende Grundstücksareal befindet sich in landwirtschaftlicher Außenbereichslage im Xantener Stadtbezirk „Lüttingen“, rd. 2,5 km nordöstlich vom Stadtzentrum entfernt und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 196“. Es ist nahezu rechteckig zugeschnitten und im Wesentlichen mit einem Doppelhaus und einer PKW-Doppelgarage bebaut.

Die 1½-geschossige wohnwirtschaftlich genutzte bauliche Anlage ist im rückwärtigen Teilbereich des vorgenannten Grundstücksareals gelegen, verfügt über einen regelmäßigen Grundrisszuschnitt und ragt mit ihrem unteren Geschoss (Souterrain) vollständig aus dem Erdreich heraus, so dass eine Kelleraußentreppe nicht erforderlich ist. Folge dessen ist jedoch für das Erreichen der im Erdgeschoss gelegenen Hauseingänge eine großzügige Eingangstreppe nebst Eingangspodest existent als auch erforderlich.

Die bauliche Anlage wurde, gemäß Angaben der Eigentümerin, im Jahre 1930 als Einfamilienwohnhaus errichtet, etwa ab den 1950er Jahren als Doppelhaus genutzt sowie die Nutzungsänderung des ehemaligen Einfamilienwohnhauses in ein Zweifamilienwohnhaus durch die Baugenehmigung vom 23. November 2016 der Stadt Xanten legalisiert.

Der Gebäudekomplex ist vollständig unterkellert, weist eine konventionelle Massivbauweise auf und

wird, entsprechend den vorliegenden Unterlagen und den Feststellungen im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung vom 07. November 2023, der gegenwärtigen Nutzung als Doppelhaus vollumfassend gerecht.

Bei den Hauptgewerken handelt es sich im Wesentlichen um bauzeittypische Konstruktionen, Ausführungen und Materialien, welche weitgehend aufgrund bereits erfolgter Baumaßnahmen/Modernisierungen von zeitgemäßen Ausbaugewerken begleitet werden. Entsprechend den Auskünften der Eigentümerin wurden wesentliche Modernisierungsmaßnahmen während des Zeitraums von 2013 bis 2020 durchgeführt, wie sie zu Beginn dieses Abschnittes (siehe Rubrik „Modernisierungen“) aufgeführt sind.

Folge dessen ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) innerhalb der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND und somit ein fiktives Baujahr zugrunde zu legen sind.

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

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

Obwohl offensichtlich das zur Bewertung anstehende Gebäude einer stetigen Instandhaltung unterlag bzw. die vorgenannten Veränderungen im Laufe der bereits erfolgten Nutzungsdauer durchgeführt worden sind, wurden dennoch im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung Mängel und Schäden festgestellt, welche mittels einer Alterswertminderung nicht abgedeckt und somit ergänzend zu berücksichtigen sind.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Feuchtschäden an den Kelleraußenwänden sowie Korrosionserscheinungen an den Stahlträger im Heizungskellerraum, welche, entsprechend der vorliegenden Teilungserklärung, als Gemeinschaftseigentum deklariert sind und deren Werteeinfluss folglich lediglich anteilig innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu berücksichtigen sind.

Für die Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden bzw. für die vorhandenen Misstände wird im Rahmen der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“^{1.)} in Anrechnung gebracht.

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.

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.

Ein Risikoabschlag, welcher bei derartigen 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.

Bei der PKW-Doppelgarage handelt es sich um eine Stahlblechgarage, welche offensichtlich keine Besonderheiten aufweist und vermutlich ca. im Jahre 1970 errichtet worden ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der zugehörigen Garage im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung vom 07. November 2023 nicht ermöglicht wurde.

Die Außenanlagen werden u. a. durch befestigte Flächen sowie gärtnerische Einrichtungen gebildet, welche sich zusammenfassend in einem örtlich gepflegten Zustand befinden sowie nutzungsadäquat hergerichtet sind. Ferner wird diesbezüglich auf „3.6. Topografie“ dieses Gutachtens verwiesen.

Die Aufteilung des gesamten Grundbesitzes in zwei Wohnungseigentumseinheiten erfolgte auf der Grundlage der der Teilungserklärung vom 30. März 2020 (UR.-Nr.: 0531/2020/4).

Das verfahrensgegenständliche Wohnungseigentum Nr. 2 umfasst (mit Ausnahme des Heizungs-, Tank- und eines Abstellraums im Souterrain (jeweils gemeinschaftliches Eigentum)) sämtliche Räume der rechten Wohneinheit im Souterrain, Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden. Darüber hinaus sind Sondernutzungsrechte an zwei PKW-Stellplätzen im Außenbereich, einem PKW-Stellplatz innerhalb der PKW-Doppelgarage und einer Gartenfläche zugehörig.

Das Raumprogramm (Anzahl der Räume, Raumgrößen, Raumhöhen, etc.) der zur Bewertung anstehenden Räumlichkeiten innerhalb des Wohnhauses (Wohnungseigentum Nr. 2, rechte Doppelhaushälfte) ist im Bereich des Erd- und Dachgeschosses vollständig auf eine Wohnnutzung ausgerichtet und verfügt im Souterrain ergänzend über Nebenräume. Der zugehörige Bereich im Spitzboden ist lediglich mittels der Inanspruchnahme einer Dachbodentreppe erreichbar, stellt keine Ausbaureserve da und ist daher als typischer Speicher bzw. Dachraum zu klassifizieren.

Sogenannte Durchgangsräume ^{1.)} als auch gefangene Räume ^{2.)}, aufgrund derer sich nutzungsbedingte Einschränkungen ergeben würden, bestehen nicht. Die natürliche Belichtung und Belüftung der jeweiligen Wohn- und Aufenthaltsräume sind aufgrund des Umstandes, dass ausreichend Fenster und Fenstertüren existent sind, grundsätzlich als gut zu klassifizieren bzw. vor dem Hintergrund der Existenz von bodentiefen Fensterelementen rheinseitig im Wohn- und Esszimmer auch als überdurchschnittlich gut einzustufen.

Die Ausbaugewerke innerhalb der verfahrensgegenständlichen Räumlichkeiten weisen im Wesentlichen eine gute Qualität und Ausführung auf und werden zeitgemäßen Erfordernissen gerecht.

Bezüglich der zugehörigen PKW-Garage können an dieser Stelle keine weiteren Angaben aufgeführt werden, da diese bauliche Anlage lediglich äußerlich in Augenschein genommen werden konnte.

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

6.2. Raumprogramm

Das Raumprogramm des zu bewertenden Wohnungseigentums **Nr. 2** ist wie folgt aufgeteilt:

Souterrain: Kellerflur, Hauswirtschaftsraum und Abstellkeller (derzeit Sportzimmer)

Erdgeschoss: Windfang, Diele + Flur, Gäste-WC, Küche, Esszimmer und Wohnzimmer

Dachgeschoss: Flur, Elternzimmer, Badezimmer und Kinderzimmer mit vorliegendem Büro

Spitzboden: Dachraum/Speicher (keine Ausbaureserve)

6.3. Vermarktungsfähigkeit

Eine Vermarktungsfähigkeit der zu bewertenden Liegenschaft (Wohnungseigentum Nr. 2) stuft der Unterzeichnende, bedingt durch die bestehenden Zustandsbesonderheiten, als gut ein. Die ländliche Lage nahe dem Flusslauf des Rheins sowie das geringe Angebot infrastruktureller Einrichtungen in der umliegenden Nachbarschaft könnte sich im Rahmen einer Vermarktung sowohl vorteilhaft als auch nachteilig für potentielle Interessenten darstellen.

6.4. Energetische Qualität

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

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

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen 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 07. November 2023 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Gebäudequerschnitte, etc.) getroffenen Angaben.

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

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

gemäß der bauzeittypischen Ausführung.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich die folgende Baubeschreibung im Wesentlichen auf die verfahrensgegenständlichen Bereiche beschränkt und somit nicht abschließend ist.

6.5.1. Doppelhaushälfte

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament : Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Kelleraußenwände : Ziegelsteinmauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
- Abdichtung gegen Erdfeuchte : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte in bauzeittypischer Ausführung und Qualität existent ist. Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung hat sich jedoch ergeben, dass der bestehende Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollständig funktionsfähig ist.
- Kellerinnenwände : Ziegelsteinmauerwerk bzw. Kalksandsteinmauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
- Außenwände : Einschaliges Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk, etc., ohne zusätzlicher Wärmedämmung), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.
- Fassade : Die Fassadenflächen sind verputzt und deckend gestrichen.
- Innenwände : Bauzeittypisches Mauerwerk (u. B. Ziegelsteinmauerwerk, HBL, Schwemmstein, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.) sind vorhanden.
- Dachkonstruktion : Das Wohnhaus verfügt über ein einseitiges Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in angemessener Ausführung und Qualität.
- Dacheindeckung : Die Dachflächen sind mit Tonziegeln auf einer Konterlattung eingedeckt.
- Dachgauben : Dachgauben sind nicht existent.
- Dämmung : Die oberste Geschossdeck ist mit Mineralwolle gedämmt. Ergänzend wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass die Dachschrägen im Dachgeschoss über eine gleichartige Dämmung verfügen.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Zink.
- Decken : Während das Kellergeschoss über eine Gewölbedecke aus

Ziegelsteinmauerwerk nebst Stahlträgern verfügt, handelt es sich bei der Decke des Erdgeschosses um eine Betondecke; die Decke des Dachgeschosses ist als Holzbalkendecke erstellt.

Geschosstreppen : Das Kellergeschoss im Bereich der Verfahrenswohnung ist mittels einer massiven Betontreppe, deren Tritt- und Setzstufen mit einem deckenden Schutzanstrich ausgestattet sind, erreichbar. Ein Metallgeländer nebst abschließendem Handlauf ist einseitig vorhanden.

Zum Dachgeschoss führt eine geschlossene Holzterrappe mit Teppichbelag im Bereich der Tritt- und Setzstufen. Einseitig ist ein Holzhandlauf montiert.

Eine Einschubterrappe (Dachbodenterrape) aus Holz führt zum Dachraum des zur Bewertung anstehenden Wohnungseigentums.

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.8. Erschließung“).

Elektro-Installation : Es besteht eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in normaler Qualität und mittlerer Bestückung. Im Kellergeschoss existiert im Wesentlichen eine Feuchtrauminstallation auf Putz; auch die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in diesem Bereich auf Putz verlegt.

Heizungsanlage : Im Heizungskellerraum, welcher als „gemeinschaftliches Eigentum“ deklariert ist, befindet sich eine Ölzentralheizung“ der Firma „Wolff“ aus dem Jahre 2015 mit angeschlossenem Warmwasserspeicher (Fassungsvermögen: 155 l). Die Heizungsanlage stellt einen Bestandteil des „Gemeinschaftseigentums“ dar und wird ebenfalls von der benachbarten Wohneinheit Nr. 1 in Anspruch genommen.

Für den Ölvorrat befindet sich im benachbarten Tankkellerraum ein Stahlblechtank mit einem Fassungsvermögen von 6.200 l aus dem Jahre 1971 (ebenfalls „Gemeinschaftseigentum“).

Die Wärmeerzeugung innerhalb der Räumlichkeiten des Wohnungseigentums Nr. 2 erfolgt mittels Radiatoren, überwiegend als Flachheizkörper ausgeführt, welche jeweils mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern ausgestattet sind.

Ferner befindet sich im Wohnzimmer ein Kaminofen.

Warmwasseraufbereitung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels elektrischer Durchlauferhitzer.

Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.

Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großem Aufwand 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.

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

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

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

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

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

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden : Kellergeschoss: Im Kellergeschoss der Wohneinheit Nr. 2 ist weitgehend ein Estrichbelag nebst deckendem Farbstrich vorhanden. Im Bereich des Hauswirtschaftsraumes befindet sich ein Fliesenfußbodenbelag.

Erdgeschoss: Bei den Bodenbelägen in den Räumlichkeiten des Erdgeschosses handelt es sich um einen Fliesenfußbodenbelag als auch um einen Laminatoberbodenbelag.

Dachgeschoss: Im Dachgeschoss ist im Wesentlichen ein Laminatoberbodenbelag vorzufinden und im Bereich des Badezimmers ist der Boden mit einem Fliesenbelag ausgestattet; der Schlafbereich des Kinderzimmers verfügt über einen Teppichbelag.

Wandbehandlung : Kellergeschoss: Die Wandflächen der kellergeschossigen Räumlichkeiten sind weitgehend verputzt und deckend gestrichen. Im Bereich des Hauswirtschaftsraumes besteht im Wesentlichen ein deckenhoher Wandfliesenbelag; der nicht plattierte Bereich ist verputzt und deckend gestrichen.

Erdgeschoss: In den erdgeschossigen Räumlichkeiten sind die Wandflächen im Wesentlichen verputzt und mit einem deckenden Farbstrich ausgestattet. Darüber hinaus sind teilweise Tapetenbeläge (u. a. Raufasertapeten) vorzufinden, welche ebenfalls teilweise mit einem deckenden Farbstrich ausgestattet sind. Die Wandflächen des Gäste-WC's sind überwiegend plattiert sowie teilweise verputzt und deckend gestrichen. Ferner sind im

- Wohn-/Esszimmer Teilbereich der Wandflächen mit Riemchenklinker beklebt und ebenfalls deckend gestrichen.
- Dachgeschoss: Bei den Wandbehandlungen im Bereich des Dachgeschosses handelt es sich weitgehend um verputzte bzw. verspachtelte Beläge, welche mit einem deckenden Farbanstrich bzw. Tapetenbelägen (Raufasertapeten) und Farbanstrichen ausgestattet sind.
Die Wandflächen des Badezimmers sind deckenhoch mit einem Fliesenbelag bestückt.
- Deckenbehandlung : Kellergeschoss: Die Deckenflächen des Kellergeschosses sind verputzt und deckend gestrichen.
- Erdgeschoss: Im Erdgeschoss sind die Decken im Wesentlichen mit Holz verkleidet (Profilholzbretter) sowie deckend gestrichen als auch in Teilbereichen lediglich mit einem deckenden Farbanstrich ausgestattet.
- Dachgeschoss: Im Dachgeschoss sind die Deckenflächen und Dachschrägen teilweise mit Profilholzbrettern verkleidet und deckend gestrichen, teilweise mit Raufasertapeten beklebt und ebenfalls mit einem Farbanstrich ausgestattet als auch teilweise lediglich verspachtelt, geschliffen und gestrichen.
- Fenster : Bei den Fenstern handelt es sich im Wesentlichen um ein- und zwei-flügelige Holzfenster mit Dreh-/Kippflügeln und Thermopenverglasung als auch teilweise um bodentiefe Kunststofffenster mit gleichartiger Verglasung. Die Holzfenster sind mit einer Sprossenteilung ausgestattet.
- Bei den Dachflächenfenstern im Dachgeschoss handelt es sich um Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung.
- Rollladen/Klappläden : Rollläden sind nicht existent, die Fenster sind weitgehend außenseitig mit Klappläden bestückt.
- Türen : Eingangstüren: Bei der Hauseingangstüre zur verfahrensgegenständlichen Wohneinheit handelt es sich um eine massive Holztüre in angemessener Ausführung und Qualität.
- Kelleraußentüre: Als Kelleraußentüre fungiert eine einfache Stahlblechtüre.
- Kellertüren: Zum Tankkellerraum führt eine Stahlblechtüre in kleinformatiger Ausführung und bei den sonstigen Innentüren des Kellergeschosses handelt es sich um gestrichene Holzbrettertüren als auch um eine einfache Röhrenspantüre mit Holzzarge.
- Innentüren: Bei den Innentüren handelt es sich im Wesentlichen um Röhrenspantüren mit Holzzargen und Kunststoffdrückergarnituren.

Sanitärinstallation : Im Hauswirtschaftsraum befindet sich ein Waschtisch mit Kaltwasseranschluss sowie Anschlussmöglichkeiten für einen Waschvollautomaten.

Das Gäste-WC im Erdgeschoss beherbergt ein Stand-WC mit Kunststoffspülkasten und einen Waschtisch mit Einhebelmischbatterie.

Ein Stand-WC mit wandintegriertem Spülkasten, eine Dusche mit Einhebel-Mischbrausebatterie sowie ein Waschtisch mit Einhebelmischbatterie sind im Badezimmer des Dachgeschosses vorzufinden.

6.5.1.4. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile : ➔ Eingangstreppe
➔ Klappläden

6.5.1.5. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen : ➔ Kaminofen

6.5.2. PKW-Garage

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung : Innerhalb dieses Gutachtens wird unterstellt, dass Streifenfundamente im Bereich der Außenwände sowie eine Bodenplatte aus Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischen Ausführungen, vorhanden sind.

Außenwände : Trapezblech mit deckendem Schutzanstrich

Dachkonstruktion : Flachdach mit Blecheindeckung

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

Elektro-Installation : Keine Angaben möglich!

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

Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Fenster : Fenster sind nicht vorhanden.

Tor : Es sind einfache Stahlschwingtore vorhanden.

6.5.2.3. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

6.5.2.4. Besondere Einrichtungen

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

6.5.3. Außenanlagen

Außenanlagen : → versiegelte Flächen
→ Einfriedungen, Außenbeleuchtungseinrichtungen
→ Ver- und Entsorgungsleitungen
→ etc.

6.5.4. Baumängel und Bauschäden

Bauschäden/Baumängel : Anlässlich der Ortsbesichtigung vom 07. November 2023 wurden an der verfahrensgegenständigen baulichen Anlage Mängel und Schäden festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen und somit gesondert zu berücksichtigen sind.

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

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

- Feuchtschäden an den Kelleraußenwänden
- Korrosionen an den Stahlträgern im Tankkellerraum
- Installation von Rauchwarnmeldern (siehe § 47 (3) BauO NRW)
- Kleinreparaturen geringen Umfangs
- etc.

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

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

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

Auch 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 Baustanzgutachten.

Ferner bleiben sogenannte „Schönheitsreparaturen“ (Maler- und Anstreicherarbeiten) innerhalb der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze,

Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen.

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 schädlingfreie 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. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Die nachfolgenden Werte wurden aus den vorliegenden Unterlagen (Aufteilungspläne der Teilungserklärung vom 30. März 2020 (UR.-Nr.: 0531/2020/4) entnommen, auf Plausibilität überprüft sowie für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit zusammengestellt. Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV).

Wohneinheit Nr. 2

1.) Windfang:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	2,99 m ²
2.) Diele+Flur:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	10,04 m ²
3.) Gäste-WC:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	2,20 m ²
4.) Küche:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	10,47 m ²
5.) Esszimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	10,15 m ²
6.) Wohnzimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	16,37 m ²
7.) Flur:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	5,94 m ²
8.) Elternzimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	15,01 m ²
9.) Badezimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	5,73 m ²
10.) Kinderzimmer + Büro:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	19,17 m ²
Wohnfläche insgesamt			= 98,07 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 **Wohnungseigentum Nr. 2 in Verbindung mit 447,34/1.000 Miteigentumsanteilen an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 196“**

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

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

Entsprechend des § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 ist der abschließende Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung (d. h. der Gewichtung) derer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Anteile (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird somit auf der Grundlage der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen für die zur Bewertung anstehende Objektart und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit (Qualität der Datengrundlage) bestimmt.

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 Bodenrichtwert per 01.01.2023 für den zu bewertenden Bereich (Xanten, bebaute Fläche im Außenbereich, **beitragsfrei**) entnommen worden:

105 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Xanten
Gemarkungsname:	• Wardt
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• W (Wohnbaufläche)
ergänzende Nutzung:	• bebaute Fläche im Außenbereich
Geschossigkeit:	• I-II
Grundstückstiefe:	• keine Angabe
Grundstücksgröße:	• keine Angabe
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

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

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

9.2. Bodenwertermittlung

Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.11.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Fläche für die Landwirtschaft
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 1
Grundstücksfläche (f)	= 2.108 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 105,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	07.11.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	bebaute Fläche im Außenbereich	bebaute Fläche im Außenbereich, Rheinnähe	× 1,10	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Fläche für die Landwirtschaft	× 1,00	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 115,50 €/m ²	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.108	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	nahezu rechteckig	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 115,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 115,50 €/m ²	
Fläche	× 2.108 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 243.474,00 € <u>rd. 243.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag
07. November 2023 insgesamt

243.000,00 €

9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenwertveränderungen zu erwarten sind.

E2

Entsprechend den Hinweisen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie eigenen Marktkenntnissen verbleibt festzustellen, dass für Grundstücke in Rhein- bzw. Wassernähe höhere Kaufpreise erzielt werden, als dies in innerörtlichen Lagen der Fall ist.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende demnach einen Zuschlag von 10 % für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

E3

Eine diesbezügliche Anpassung ist aufgrund der wohnwirtschaftlichen Nutzung an dieser Stelle nicht erforderlich.

E4

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.

Anmerkung

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

9.4. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 447,340/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	243.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	243.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 447,340/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	108.703,62 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 108.703,62 € <u>rd. 109.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** des Wohnungseigentums **Nr. 2** beträgt zum
Wertermittlungsstichtag **07. November 2023**

109.000,00 €

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		Doppelhaushälfte	PKW-Garage
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	1.782,00 €/m ² WF	pauschaler Wertansatz
Berechnungsbasis ^{2.)}			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	98,07 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	8.873,40 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	183.634,14 €	
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 07.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	327.419,67 €	
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	327.419,67 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		37 Jahre	
• prozentual		53,75 %	
• Faktor	x	0,4625	
anteilig mit	x	100 %	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	151.431,60 €	1.000,00 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)
des Wohnungseigentums insgesamt** **152.431,60 €**

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen
und sonstigen Anlagen ^{8.)}** **+ 7.621,58 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen **= 160.053,18 €**

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 109.000,00 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert **= 269.053,18 €**

Sachwertfaktor ^{9.)} (Marktanpassung) **x 1,16**

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert **= 312.101,69 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)} **- 5.257,71 €**

**(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums Nr. 2
zum Wertermittlungsstichtag 07. November 2023** **= 306.843,98 €**

rd. 307.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst.

Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet.

Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

2.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudefläche (Wohnfläche – WF) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15), z. B. durch Nichtanrechnung der Terrassenflächen (werden im Sachwertverfahren bei den „Außenanlagen“ angesetzt).

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

Gebäude: Doppelhaushälfte

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ Klappläden (6 x 400 €)	2.400,00 €
▪ Eingangstreppe anteilig (10.000 € x 447,34/1.000)	4.473,40 €
Besondere Einrichtungen	
▪ Kaminofen	2.000,00 €
Summe	8.873,40 €

4.) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

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

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

5.) Baukostenregionalfaktor

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

6.) Gesamtnutzungsdauer

Die 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.

7.) Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

Ferner wird diesbezüglich auf „Anlage 3: Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

8.) Außenanlagen

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

Besondere Einrichtungen, wie Schwimmbecken, parkähnliche Gartengestaltungen, etc. sind mit der Regelbandbreite nicht abgedeckt und führen daher zu gesonderten Wertansätzen. Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen prozentualen Anteil vom Gebäudesachwert von 5 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (152.431,60 €)	7.621,58 €
Summe	7.621,58 €

9.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag (Marktanpassungsfaktor) zum errechneten Sachwert erforderlich. Untersuchungen des Grundstücksmarktes des Gutachterausschusses für den Kreis Wesel haben gezeigt, dass diese Sachwertfaktoren im Wesentlichen von der Höhe des Sachwertes abhängig sind. Um diese Anpassungsfaktoren zu ermitteln hat der Gutachterausschuss des Kreises Wesel bei typischen Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern den Sachwert berechnet und dem jeweiligen Kaufpreis gegenübergestellt.

Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde mit der logarithmischen Funktion „ $y = -0,3810 \times \ln(x) + 6,0925$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 269.053,18 € ein Sachwertfaktor von **rd. 1,33** (entspricht einem Zuschlag von **33 %**).

Bedingt durch die gegenwärtige Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, teilweise begründet durch die zuletzt stetigen Anhebungen des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB, gegenwärtig 4,5 %, Stand 20. September 2023) und dem in diesem Zusammenhang stehenden Umstand, dass die vorhandenen Sachwertfaktoren aus Kauffällen der vergangenen Jahre abgeleitet worden sind, erachtet der Unterzeichnende stichtagsbezogen einen Abschlag von 12,5 % und somit einen Sachwertfaktor von rd. 1,16 ($1,33 \times 0,875 = 1,163 \Rightarrow$ rd. 1,16) für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		
▪ Feuchtschäden an den Kelleraußenwänden rd. 15 m ² x 400 €/m ²	-6.000,00 €	
▪ Korrosionen an den Stahlträgern im Tankkeller- raum	-500,00 €	
Summe	-6.500,00 €	
Miteigentumsanteil	X 447,34 / 1.000	-2.907,71 €
Summe		-2.907,71 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		
▪ Installation von Rauchwarnmeldern (siehe § 47 (3) BauO NRW)	-350,00 €	
▪ Kleinreparaturen geringen Umfangs	-2.000,00 €	
Summe	-2.350,00 €	-2.350,00 €
Summe		-2.350,00 €
Summe insgesamt		-5.257,71 €

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 (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohneinheit einsch. 2 Stellplätze im Außenbereich	98,07		8,30	813,98	9.767,76
PKW-Garage	2			1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			98,07	1,00		843,98	10.127,76

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

10.127,76 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

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

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

• für Instandhaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 98,07 m² x 13,50 €/m² = 1.323,95 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 40,00 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1+2 (siehe oben): 2,00 % x 10.127,76 € = 202,56 €

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

- **1.955,51 €**

jährlicher Reinertrag

= **8.172,25 €**

Reinertragsanteil des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

1,50 % von 109.000 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} x anteiliger Bodenwert

- **1.635,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **6.537,25 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei p = **1,50 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und n = **37** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

x **28,237**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **184.592,33 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **109.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **293.592,33 €**

marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}

+ **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **293.592,33 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}

- **5.257,71 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2 zum

Wertermittlungstichtag 07. November 2023

= **288.334,62 €**

rd. **288.000,00 €**

11.3. Erläuterung zur Ertragswertermittlung

1.) Fläche

Die Wohnflächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen, intern stichprobenhalber überprüft und orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Vorede 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. 19,3 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss aus dem Jahre 2023 (wobei das Datenmaterial aus Kaufpreis(fällen)en des Jahres 2022 abgeleitet wurde) entnommen. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz rd. 0,9 % ± 0,96 %. Ergänzend hat der Gutachterausschuss eine quartalsweise Auswertung der Kaufpreise durchgeführt, woraus ersichtlich wird, dass sich der Liegenschaftszinssatz im Laufe des Jahres 2022 analog zum allgemeinen Zinsniveau entwickelte; für das 4. Quartal 2022 wurde demnach ein Liegenschaftszinssatz von 1,27 % berechnet.

Bedingt durch die gegenwärtige Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, teilweise begründet durch die zuletzt stetigen Anhebungen des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB, gegenwärtig 4,5 %, Stand 20. September 2023) und dem in diesem Zusammenhang stehenden Umstand, dass die vorhandenen Liegenschaftszinssätze aus Kauffällen der vergangenen Jahre abgeleitet worden sind, erachtet der Unterzeichnende im vorliegenden Bewertungsfall einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

Anmerkung:

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes, sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig. Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes

von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird. Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

6.) Restnutzungsdauer

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.

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

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

Ferner wird diesbezüglich auf „Anlage 3: Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

Bei dem bewerteten Sondereigentum handelt es sich um das Wohnungseigentum an den im Aufteilungsplan mit der **Nr. 2** gekennzeichneten Räumlichkeiten, verbunden mit 447,34/1.000 Miteigentumsanteilen an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 196“.

Das bewertete Wohnungseigentum befindet sich innerhalb eines Doppelhauses, welches im Jahre 1930 in konventioneller Massivbauweise errichtet worden ist und erstreckt sich weitgehend über sämtliche Geschossebenen der rechten (südöstlichen) Gebäudehälfte. Bedingt durch den Umstand, dass der Verfahrenswohnung die Nutzung der angrenzende Gartenfläche ebenfalls zugehörig ist (Sondernutzungsrecht), ist das Wohnungseigentum dem Charakter einer Doppelhaushälfte ähnlich, so dass die dafür veröffentlichten und zur Wertermittlung erforderlichen Daten modellkonform genutzt werden konnten.

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um Bauwerk, welches bereits in seiner bisherigen Nutzungsdauer modernisiert wurde, so dass das tatsächliche Baujahr im Rahmen der angewandten Wertermittlungsverfahren nicht zum tragen kommt und ein fiktives Baujahr aufgrund der vorgenannten Maßnahmen maßgebend ist.

Ferner wird bezüglich der Ausstattung und des Zustandes der baulichen Anlage auf den Inhalt diese Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert des bewertenden Wohnungseigentums Nr. 2 zum Wertermittlungsstichtag 07. November 2023 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	307.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	288.000 €

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. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Der Abschnitt „8. Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in ebenfalls sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt

$$[307.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 288.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 298.000,00 \text{ €}$$

Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermittele ich den Verkehrswert (Marktwert) des 447,34/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück mit der kataster-technischen Bezeichnung „Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 196“ verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der rechten Wohnung im Souterrain, Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden, die im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sind, zum Wertermittlungsstichtag 07. November 2023 auf

298.000 €

(in Worten: ZWEIHUNDERTACHTUNDNEUNZIGTAUSEND 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. Februar 2024



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 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 62

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 64

Anlage 3: Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer..... 65

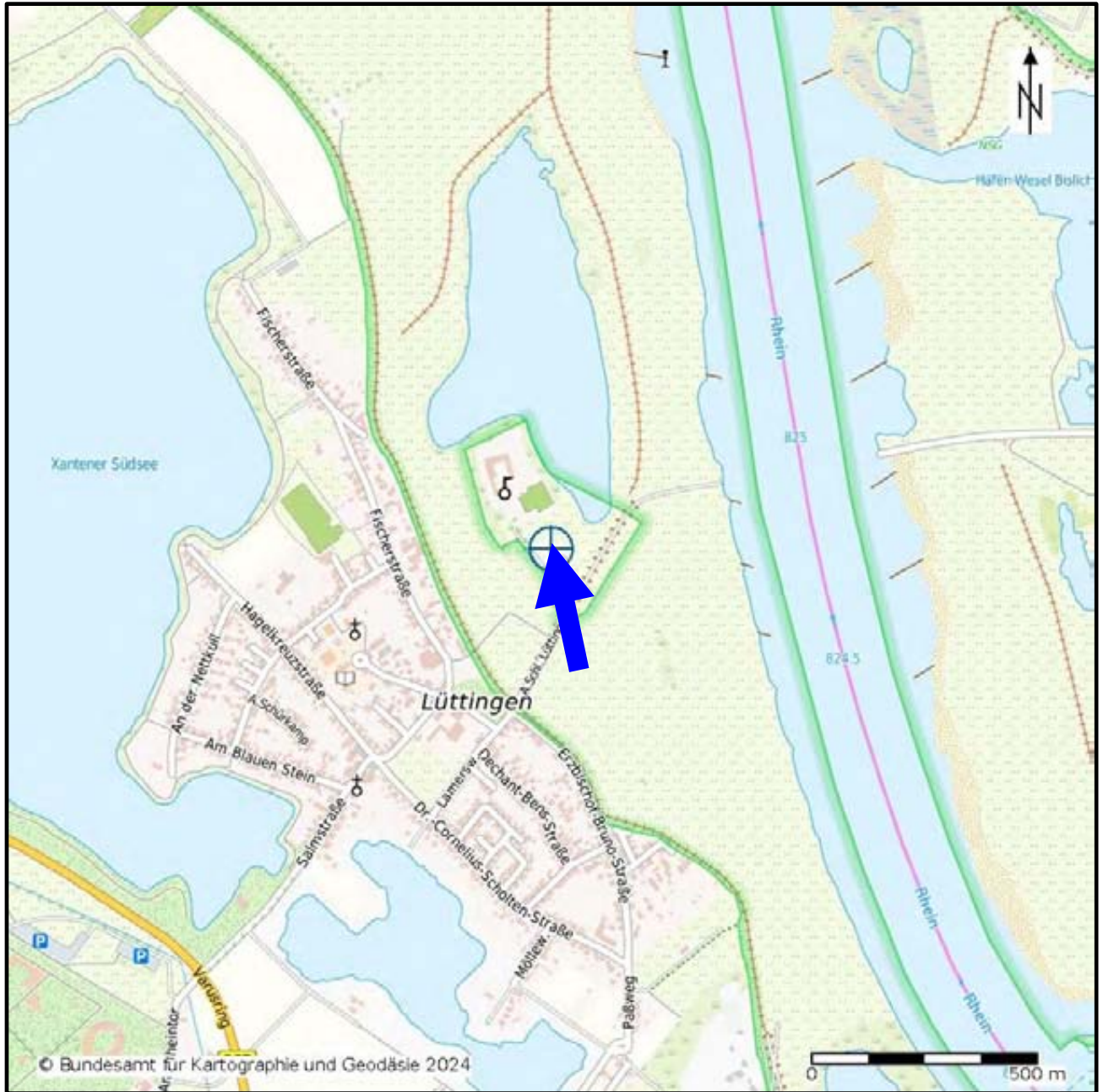
Anlage 4: Bauzeichnungen 66

Anlage 5: Fotonachweis 70

Anlage 6: Literaturverzeichnis..... 75

Anlage 1: Übersichtskarten





Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der Internetversion ent-
halten!**

Anlage 3: Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das (gemäß Angaben der Eigentümerin) 1930 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,5	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		10,0	0,0	

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1930 = 93 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 93 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

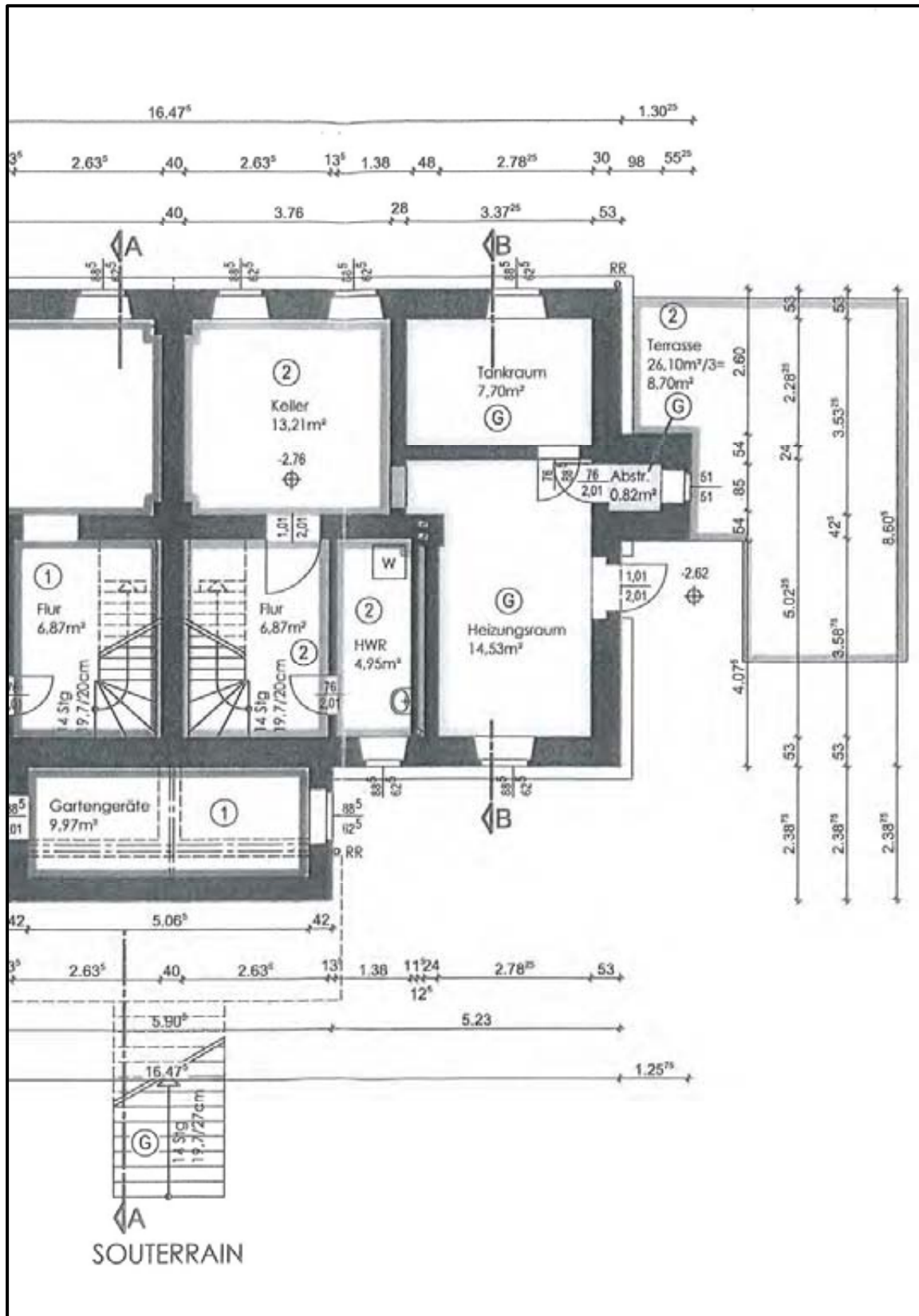
Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (37 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 37 Jahre =) 43 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 43 Jahre =) 1980.

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

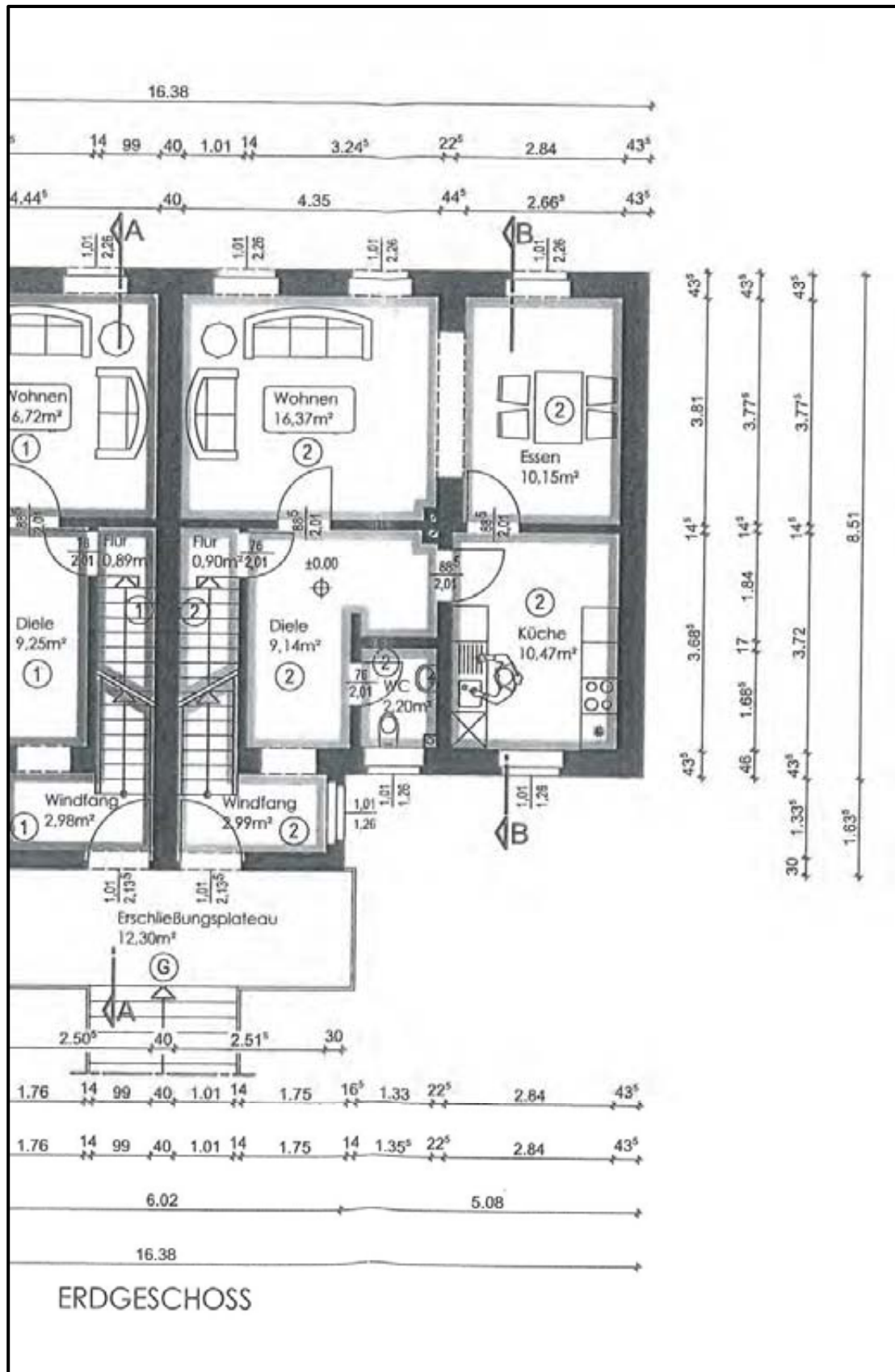
- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1980

zugrunde gelegt.

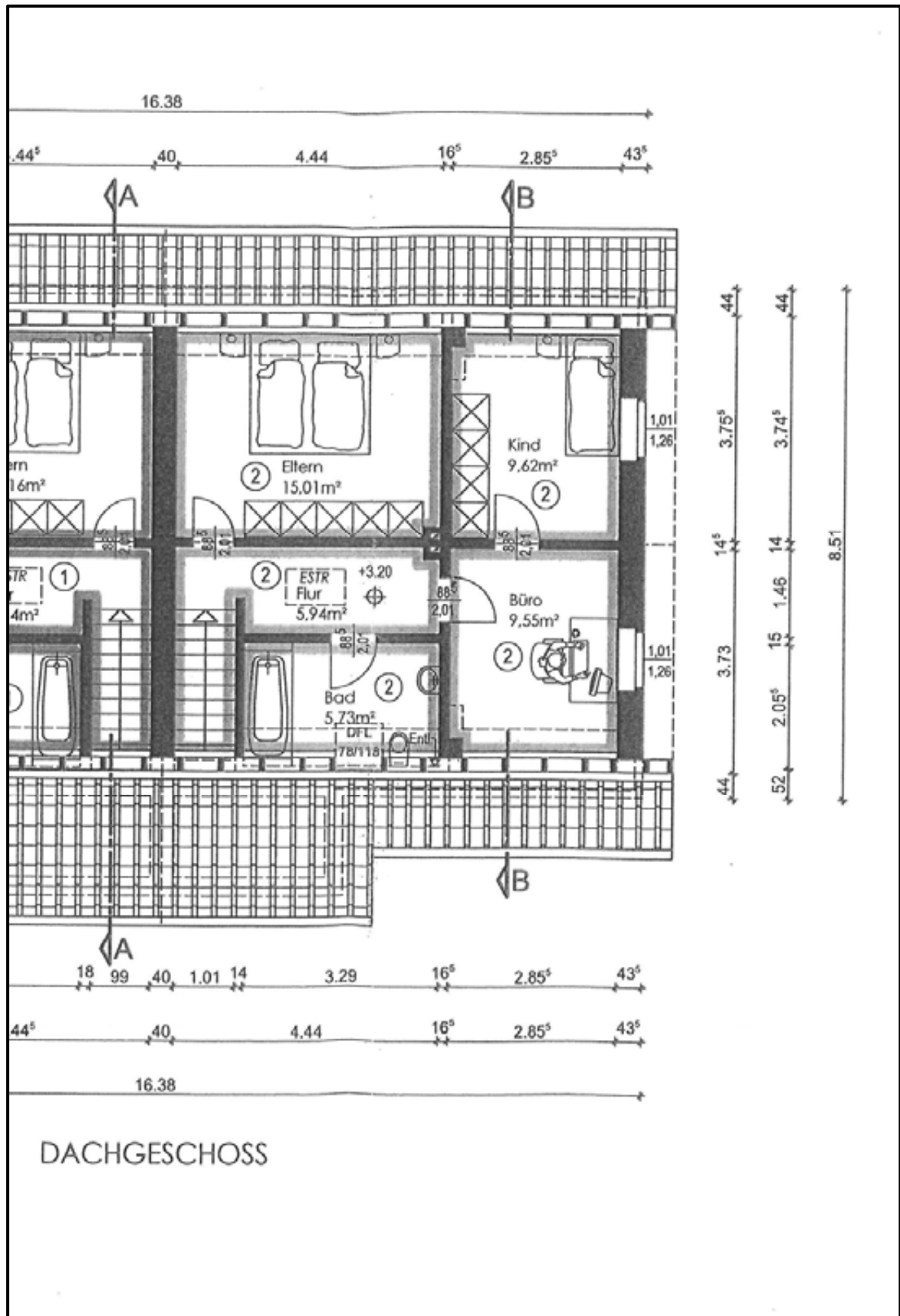
Anlage 4: Bauzeichnungen



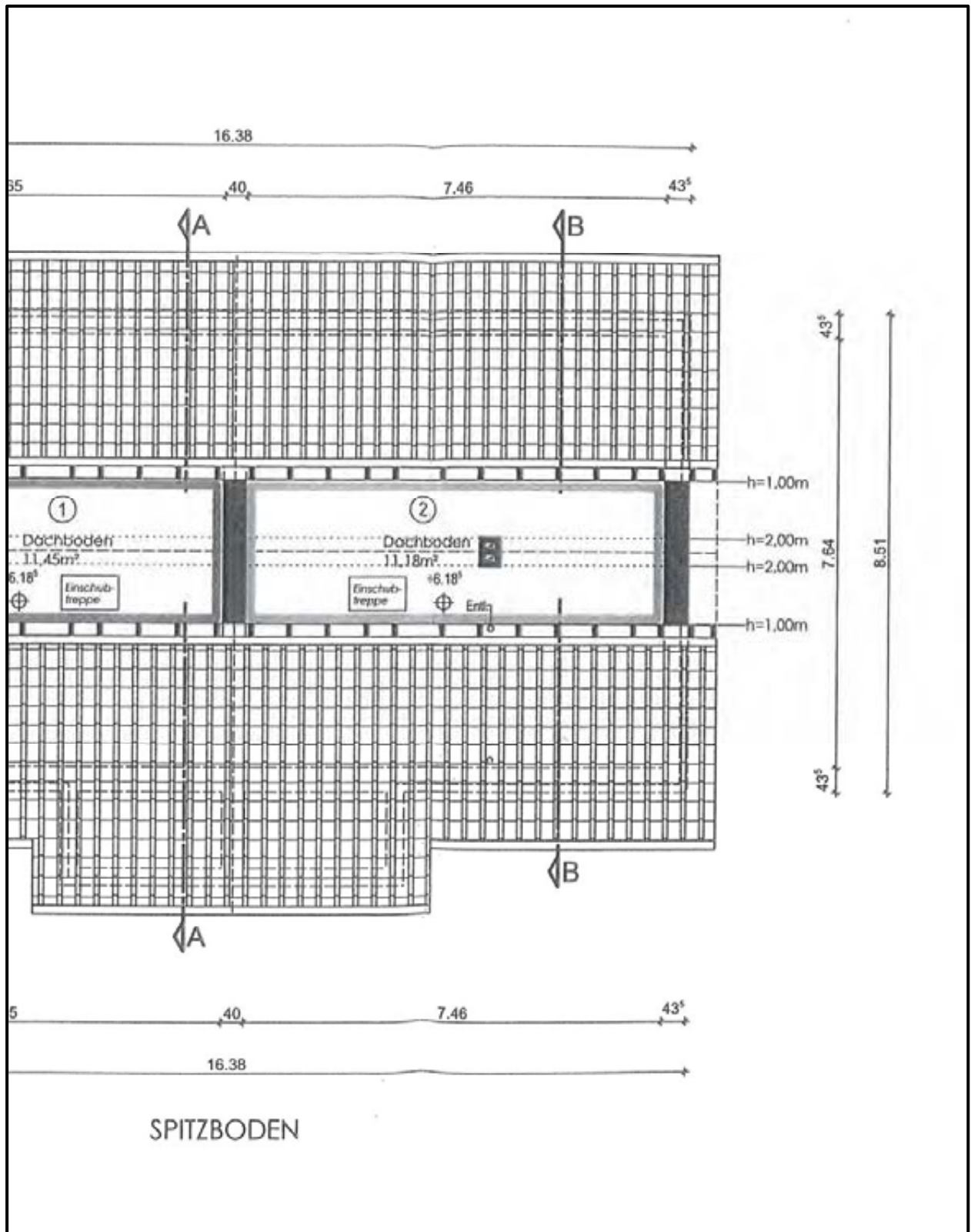
-Kellergeschoss-



-Erdgeschoss-



-Dachgeschoss-



-Spitzboden-

Anlage 5: Fotonachweis



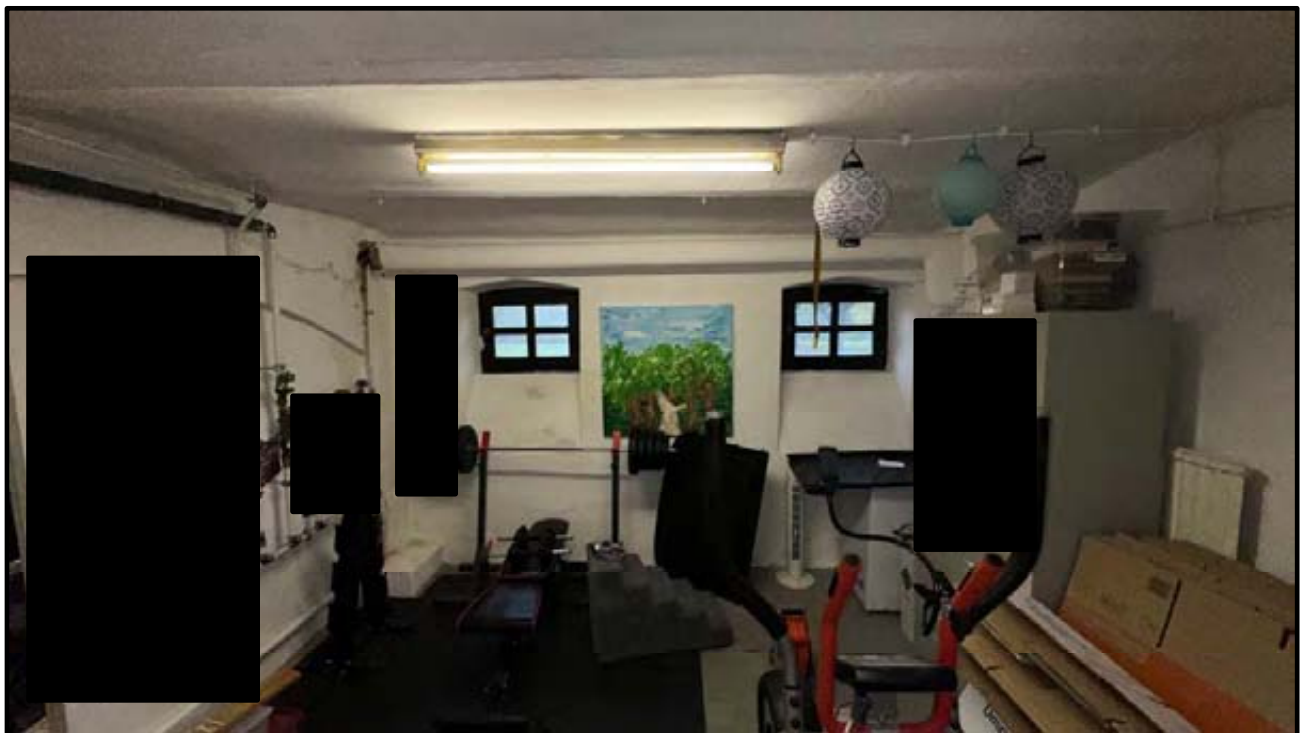
Vorderansicht



Rückansicht



Kellerflur



Kellerraum



gemeinschaftliche Heizungsanlage



Gäste-WC



Küche



Wohn-/Esszimmer



Flur im Dachgeschoss



Badezimmer



PKW-Garagen

Anlage 6: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

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

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

- [5] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)
 - [6] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
 - [7] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
 - [8] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung
 - [9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
-

Verwendete fachspezifische Software

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